

Số: 20/2023-CV-NVLG

TP HCM, ngày 30 tháng 1 năm 2023

V/v Công bố thông tin  
Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2022

**Kính gửi:** Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM

Tổ chức đăng ký niêm yết : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
Tên tiếng Anh : No Va Land Investment Group Corporation  
Tên viết tắt : Novaland Group Corp  
Địa chỉ trụ sở chính : 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP HCM  
Điện thoại : (84) 906 35 38 38  
Website : [www.novaland.com.vn](http://www.novaland.com.vn)

Theo yêu cầu công bố thông tin (CBTT) Thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính Hướng dẫn về CBTT trên thị trường chứng khoán ban hành ngày 16/11/2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Công ty) kính gửi công văn liên quan đến việc CBTT về Báo cáo tài chính theo khoản 3 và khoản 4, điều 14, chương III:

1. Báo cáo tài chính riêng – Quý 4 năm 2022;
2. Báo cáo tài chính hợp nhất – Quý 4 năm 2022;
3. Công văn giải trình chênh lệch từ 10% trở lên Lợi nhuận sau thuế báo cáo tài chính riêng so với cùng kỳ năm trước.
4. Công văn giải trình chênh lệch từ 10% trở lên Lợi nhuận sau thuế báo cáo tài chính hợp nhất so với cùng kỳ năm trước.

Tài liệu liên quan đến Báo cáo tài chính nêu trên đã được đăng tải đầy đủ tại trang thông tin điện tử của Công ty: Quan hệ Đầu tư - Công bố thông tin - Báo cáo tài chính:

<https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/cong-bo-thong-tin/bao-cao-tai-chinh>

Trân trọng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN



NGUYỄN ĐỨC DŨNG

Số: 19/2023-CV-NVLG

TP.HCM, ngày 30 tháng 1 năm 2023

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên  
LNST hợp nhất so với cùng kỳ năm trước

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước**  
**Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va
- Mã chứng khoán: NVL
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM
- Điện thoại: (08) 3 521 0553 Fax: (08) 377 52 999

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Tập đoàn Novaland") xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất của quý 4 năm 2022 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

ĐVT: VND

STT	Chỉ tiêu	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN	239.482.330.158	904.895.468.324	(665.413.138.166)	(73,53%)

Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất của Tập đoàn Novaland quý 4 năm 2022 giảm 73,53% so với cùng kỳ năm 2021 chủ yếu là do doanh thu giảm so với cùng kỳ năm trước.

Bằng công văn này Tập đoàn Novaland kính giải trình lên HOSE và UBCKNN việc giảm lợi nhuận sau thuế trong BCTC hợp nhất quý 4 năm 2022 này.

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN



NGUYỄN ĐỨC DŨNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ IV NĂM 2022



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01a – DN/HN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02a – DN/HN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03a – DN/HN)	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09a – DN/HN)	10

301  
CÔNG  
CỔ  
ĐO  
ĐI  
N  
PH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

<b>Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp</b>	Số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 67 ngày 3 tháng 1 năm 2023.	
<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Bùi Xuân Huy	Chủ tịch Hội đồng quản trị (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022)
	Ông Bùi Xuân Huy	Thành viên (đến ngày 19 tháng 1 năm 2022)
	Ông Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch Hội đồng quản trị (đến ngày 19 tháng 1 năm 2022)
	Ông Bùi Thành Nhơn	Thành viên (đến ngày 19 tháng 4 năm 2022)
	Bà Hoàng Thu Châu	Thành viên
	Ông Nguyễn Ngọc Huyền	Thành viên (từ ngày 9 tháng 9 năm 2022 đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)
	Ông Nguyễn Đức Dũng	Thành viên (từ ngày 9 tháng 9 năm 2022 đến ngày 29 tháng 12 năm 2022)
	Ông Jeffrey David Perlman	Thành viên độc lập (từ ngày 9 tháng 9 năm 2022 đến ngày 28 tháng 12 năm 2022)
	Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập
	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập
Ông Lê Quốc Hùng	Thành viên độc lập (đến ngày 3 tháng 8 năm 2022)	
<b>Ủy ban Kiểm toán</b>	Bà Nguyễn Mỹ Hạnh	Trưởng ban
	Ông Phạm Tiến Văn	Thành viên
	Ông Lê Quốc Hùng	Thành viên (đến ngày 9 tháng 8 năm 2022)
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022)
	Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc (đến ngày 19 tháng 1 năm 2022)
	Bà Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022)
	Bà Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 20 tháng 1 năm 2022)
	Bà Hoàng Thu Châu	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 19 tháng 1 năm 2022)
<b>Người đại diện theo pháp luật</b>	Ông Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc (từ ngày 24 tháng 1 năm 2022)
	Ông Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc (đến ngày 23 tháng 1 năm 2022)
<b>Trụ sở chính</b>	313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
<b>Chi nhánh</b>	65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
	Cao ốc Văn phòng, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

#### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 3 đến trang 75. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Nguyễn  
Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 30 tháng 1 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
100	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>198.276.179.843.700</b>	<b>156.048.716.497.795</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	8.599.941.962.436	17.249.156.145.556
111	Tiền		2.995.777.237.906	8.029.483.056.340
112	Các khoản tương đương tiền		5.604.164.724.530	9.219.673.089.216
120	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>326.704.693.300</b>	<b>837.023.156.881</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	326.704.693.300	837.023.156.881
130	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>52.982.482.611.498</b>	<b>26.409.499.239.024</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.930.901.444.742	2.365.610.126.957
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	8.142.513.081.979	2.332.779.900.869
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	3.579.326.766.847	6.303.352.180.537
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	38.340.190.963.708	15.418.206.676.439
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(10.449.645.778)	(10.449.645.778)
140	<b>Hàng tồn kho</b>	11(a)	<b>134.484.843.415.093</b>	<b>110.156.937.437.285</b>
141	Hàng tồn kho		134.486.933.653.117	110.159.027.675.309
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.090.238.024)	(2.090.238.024)
150	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.882.207.161.373</b>	<b>1.396.100.519.049</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	277.784.587.865	194.425.656.506
152	Thuế GTGT được khấu trừ	20(a)	1.340.577.333.967	1.026.013.523.078
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20(a)	263.845.239.541	175.661.339.465

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 75 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>59.089.178.358.467</b>	<b>45.784.830.488.255</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>43.511.386.697.573</b>	<b>33.582.150.374.634</b>
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	234.500.000.000	234.500.000.000
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	43.276.992.127.081	33.347.755.804.142
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(105.429.508)	(105.429.508)
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>3.938.493.710.882</b>	<b>1.441.727.882.314</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	13	3.855.340.685.037	1.345.065.108.658
222	Nguyên giá		4.163.591.127.779	1.564.917.986.436
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(308.250.442.742)	(219.852.877.778)
227	Tài sản cố định vô hình	14	83.153.025.845	96.662.773.656
228	Nguyên giá		166.361.764.022	160.951.199.022
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(83.208.738.177)	(64.288.425.366)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	15	<b>3.144.676.858.547</b>	<b>2.754.183.434.458</b>
231	Nguyên giá		3.542.549.229.559	3.091.173.652.449
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(397.872.371.012)	(336.990.217.991)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>572.597.910.202</b>	<b>292.890.203.713</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11(b)	181.998.060.395	181.998.060.395
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	390.599.849.807	110.892.143.318
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.615.960.182.173</b>	<b>1.624.040.896.080</b>
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5(c)	1.582.120.432.173	1.584.535.735.532
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(b)	33.839.750.000	25.349.750.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	-	14.155.410.548
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>6.306.062.999.090</b>	<b>6.089.837.697.056</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	12(b)	1.602.455.833.412	828.185.441.183
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	39(a)	159.289.770.559	157.628.010.757
269	Lợi thế thương mại	17	4.544.317.395.119	5.104.024.245.116
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>257.365.358.202.167</b>	<b>201.833.546.986.050</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 75 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
300	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>212.435.663.936.292</b>	<b>160.660.433.654.081</b>
310	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>74.420.660.718.325</b>	<b>49.214.830.460.474</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	10.452.610.412.596	4.879.749.347.856
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	15.962.589.533.396	8.305.600.061.137
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20(b)	864.263.865.017	659.489.772.855
314	Phải trả người lao động	21	6.106.722.639	80.560.724.042
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	22	8.118.393.548.866	6.138.794.128.571
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		435.435.329	685.208.573
319	Phải trả ngắn hạn khác	23(a)	13.490.543.927.209	10.056.969.544.836
320	Vay ngắn hạn	24(a)	25.516.580.125.032	19.087.653.178.619
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	4.302.440.892	493.786.636
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.834.707.349	4.834.707.349
330	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>138.015.003.217.967</b>	<b>111.445.603.193.607</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		12.968.787.945	13.284.223.270
337	Phải trả dài hạn khác	23(b)	86.214.819.255.246	58.532.914.297.274
338	Vay dài hạn	24(b)	39.060.194.817.382	41.430.753.323.566
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	39(a)	12.615.105.535.850	11.335.537.857.006
342	Dự phòng phải trả dài hạn	25	111.914.821.544	133.113.492.491
400	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>44.929.694.265.875</b>	<b>41.173.113.331.969</b>
410	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>44.929.694.265.875</b>	<b>41.173.113.331.969</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	26, 27	19.501.045.380.000	19.304.213.190.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		19.501.045.380.000	19.304.213.190.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	27	5.051.601.924.626	5.023.225.314.626
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27	12.990.646.935.412	10.707.524.273.613
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		10.707.524.273.613	7.483.265.037.059
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		2.283.122.661.799	3.224.259.236.554
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	7.386.400.025.837	6.138.150.553.730
440	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>257.365.358.202.167</b>	<b>201.833.546.986.050</b>



Lê Huỳnh Minh Tân  
Người lập



Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Phạm Nguyễn  
Người được Người đại diện  
theo pháp luật ủy quyền  
Ngày 30 tháng 1 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 75 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND	Năm tài chính kết thúc ngày	
				31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.243.651.266.075	4.605.609.157.132	11.151.713.953.545	14.967.335.269.790
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(2.342.718.541)	(15.006.691.079)	(16.498.408.971)	(64.575.384.077)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.241.308.547.534	4.590.602.466.053	11.135.215.544.574	14.902.759.885.713
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(2.150.950.549.135)	(2.531.709.424.326)	(6.787.296.271.882)	(8.767.152.197.042)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.090.357.998.399	2.058.893.041.727	4.347.919.272.692	6.135.607.688.671
21	Doanh thu hoạt động tài chính	907.312.445.412	679.447.199.732	5.012.134.414.303	3.644.645.699.649
22	Chi phí tài chính	(670.376.978.119)	(769.156.932.746)	(4.148.723.735.609)	(3.852.245.469.584)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(201.743.696.095)	(210.785.926.179)	(842.010.834.954)	(514.315.367.150)
24	Phần lỗ trong công ty liên kết	1.060.994.025	6.467.628.856	(603.564.206)	284.218.826
25	Chi phí bán hàng	(240.216.672.949)	(534.577.093.036)	(932.950.082.028)	(1.291.095.498.588)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(381.906.903.176)	(401.642.784.290)	(1.562.139.985.770)	(1.325.621.428.707)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	706.230.883.592	1.039.431.060.243	2.715.636.319.382	3.311.575.210.267
31	Thu nhập khác	93.434.220.219	612.251.420.313	1.666.470.834.730	2.381.546.814.672
32	Chi phí khác	(63.391.297.324)	(218.558.802.283)	(268.283.700.999)	(606.898.860.489)
40	Lợi nhuận/ (lỗ) khác	30.042.922.895	393.692.618.030	1.398.187.133.731	1.774.647.954.183
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	736.273.806.487	1.433.123.678.273	4.113.823.453.113	5.086.223.164.450
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(223.766.831.497)	(425.200.756.764)	(806.673.519.948)	(1.322.966.306.295)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(273.024.644.832)	(103.027.453.185)	(1.013.655.836.859)	(308.504.019.243)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	239.482.330.158	904.895.468.324	2.293.494.096.306	3.454.752.838.912

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 75 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Mẫu số B 02a – DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND	Năm tài chính kết thúc ngày	
				31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
	<i>Phân bổ cho:</i>				
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	239.063.803.347	811.689.625.451	2.263.942.446.724	3.224.687.028.176
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	418.526.811	93.205.842.873	29.551.649.582	230.065.810.736
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29(a)	123	1.164	1.819
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29(b)	123	472	1.164

Lê Huỳnh Minh Tân  
Người lập

Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Phạm Nguyễn  
Người được Người đại diện  
theo pháp luật ủy quyền  
Ngày 30 tháng 1 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 75 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
		31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>4.113.823.453.113</b>	<b>5.086.223.164.450</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ	(227.797.409.678)	(1.267.996.316.672)
03	Các khoản dự phòng	(1.356.195.801)	(6.602.795.872)
04	Lãi/ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái	492.288.608.560	(183.932.403.922)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(2.619.911.649.687)	(1.789.917.676.879)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	951.743.840.329	588.126.620.130
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>2.708.790.646.836</b>	<b>2.425.900.591.235</b>
09	Tăng các khoản phải thu	(19.925.695.075.500)	(15.450.015.847.989)
10	Tăng hàng tồn kho	(10.099.105.724.354)	(9.408.262.236.790)
11	Tăng các khoản phải trả	31.714.316.464.927	32.341.078.794.517
12	Tăng chi phí trả trước	(791.105.338.071)	(496.519.586.817)
14	Tiền lãi vay đã trả	(6.175.659.332.664)	(4.490.872.652.256)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(693.598.124.498)	(1.079.993.994.313)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(3.262.056.483.324)</b>	<b>3.841.315.067.587</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(209.762.377.250)	(895.880.921.185)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn	115.497.572.467	2.015.439.112
23	Chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(9.420.661.830.219)	(10.924.035.996.542)
24	Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	13.943.645.315.106	8.643.793.841.875
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(20.103.123.008.390)	(13.595.623.128.728)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	7.707.960.177.880	3.103.607.087.438
27	Thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	508.217.687.594	531.492.390.381
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(7.458.226.462.812)</b>	<b>(13.134.631.287.649)</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 75 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
(tiếp theo)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
		31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	250.941.290.000	4.591.253.993.600
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu	-	(196.049.500.000)
33	Thu từ đi vay	29.857.628.586.377	36.023.832.294.304
34	Chi trả nợ gốc vay	(28.037.455.868.769)	(25.434.712.885.016)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(1.081.850)	(467.474.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>2.071.112.925.758</b>	<b>14.983.856.428.888</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>(8.649.170.020.378)</b>	<b>5.690.540.208.826</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4 17.249.156.145.556	11.558.787.555.672
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(44.162.742)	(171.618.942)
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4 8.599.941.962.436</b>	<b>17.249.156.145.556</b>



Lê Huỳnh Minh Tân  
Người lập



Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Phạm Nguyễn  
Người được Người đại diện  
theo pháp luật ủy quyền  
Ngày 30 tháng 1 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 75 là một phần cấu thành Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 054350 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301444753 thay đổi lần thứ 67 ngày 3 tháng 1 năm 2023. Tiền thân của Công ty là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh như trên.

Cổ phiếu của Công ty đã chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016 với mã chứng khoán là NVL, theo Quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản

Hoạt động chính của Tập đoàn là phát triển các dự án dân cư; kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của mỗi dự án của Tập đoàn là trong vòng 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có 1.404 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.765 nhân viên).

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có 87 công ty con và 7 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 86 công ty con và 8 công ty liên kết) như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Mẫu số B 09a – DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2022		31/12/2021	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con							
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,96	99,96
2	Công ty TNHH No Va Thảo Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
3	Công ty Cổ phần Nova Festival	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	94,02	94,02	94,02	94,02
4	Công ty TNHH Đầu Tư Địa ốc Nova Saigon Royal	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
5	Công ty TNHH Nova Lucky Palace	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
6	Công ty Cổ phần The Prince Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,89	99,89
7	Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,99	100,00
8	Công ty TNHH Nova Sage1	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	83,81	74,00	83,81	74,00
9	Công ty TNHH Một thành viên NovaLand Agent	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
11	Công ty Cổ Phần Nova Richstar	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, cho thuê nhà xưởng, kho	99,99	99,99	99,99	99,99
12	Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
13	Công ty TNHH Nova Nam Á	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	92,71	92,71	92,71	92,71
14	Công ty TNHH Nova Sasco	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
15	Công ty Cổ phần Địa ốc No Va Mỹ Định	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
16	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,96	100,00	100,00	100,00
17	Công ty TNHH Nova An Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
18	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,97	99,97	99,97
19	Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
20	Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,97	98,97	98,97	98,97
21	Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
22	Công ty TNHH Nova Rivergate	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,77	99,77	99,77	99,77
23	Công ty Cổ phần Nova Princess Residence	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
24	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,97	99,97
25	Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,60	98,60	98,60	98,60
26	Công ty TNHH Mega Tie	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,59	99,99	98,59	99,99
27	Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
28	Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	99,99	99,99



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09a – DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2022		31/12/2021	
				Quyền sở hữu (%)	Quyết định (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyết định (%)
<b>I - Công ty con (tiếp theo)</b>							
29	Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,99	99,99	99,99
30	Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,97	99,98
31	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,82	99,83	99,82	99,83
32	Công ty TNHH Nova Property Management	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
33	Công ty TNHH Merufa-Nova	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,90	99,89	99,90
34	Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,98	99,80	99,98
35	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỹ Nguyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
36	Công ty Cổ phần Bất động sản Đinh Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
37	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản 350	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,99	99,97	99,99
38	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,56	99,59	99,56	99,59
39	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
40	Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
41	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,96	99,95	99,96
42	Công ty Cổ phần Nova Hospitality	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
43	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,97	99,98	99,97	99,98
44	Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,67	99,69	99,67	99,69
45	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
46	Công ty TNHH Thành phố Aqua	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	69,98	70,00	69,92	70,00
47	Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
48	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
49	Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thăng	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	95,79	95,80	95,79	95,80
50	Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	96,14	96,15	96,14	96,15
51	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	97,99	97,99
52	Công ty TNHH The Forest City	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,88	99,90	97,89	99,90
53	Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
54	Công ty TNHH Bất động sản Bào Phúc	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
55	Công ty Cổ phần Bất động sản Nova Lexington	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,97	99,95	99,97
56	Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư	99,85	99,90	99,85	99,90
57	Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản	99,85	100,00	99,85	100,00
58	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thịnh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
59	Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	79,98	80,00	79,97	80,00



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Mẫu số B 09a – DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2022		31/12/2021	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
I - Công ty con (tiếp theo)							
60	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	79,98	100,00	79,97	100,00
61	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
62	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
63	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
64	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
65	Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hòa	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,97	99,99	69,92	99,99
66	Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
67	Công ty Cổ phần Nova Holiday	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,98	99,98	99,98	99,98
68	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
69	Công ty Cổ phần Big Ben Holiday	TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00	100,00	100,00	100,00
70	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
71	Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,99	99,98	99,99
72	Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty	TP Hồ Chí Minh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	99,98	99,98	99,98	99,98
73	Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,75	70,00	69,75	70,00
74	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Cao Nguyên Xanh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
75	Công ty Cổ phần Nova Final Solution	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
76	Công ty TNHH Bất động sản ĐĂNG KHÁNH	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,39	99,41	99,39	99,41
77	Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né	Tỉnh Bình Thuận	Xây dựng khu du lịch	99,38	99,99	99,37	99,98
78	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Green Land	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	69,97	100,00	69,92	100,00
79	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	99,98	99,98	99,98
80	Công ty TNHH Du lịch Bình An	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,97	99,99	99,97	99,99
81	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,98	100,00	99,97	100,00
82	Công ty Cổ phần Hoàn Vũ	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	99,87	99,89	99,85	99,88
83	Công ty Cổ phần Đức Tân (i)	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,85	100,00	-	-
84	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm (ii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	-	-
85	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương (iii)	Tỉnh Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	99,36	99,50	-	-
86	Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley (iv)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	72,62	72,62	-	-
87	Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh (v)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,99	100,00	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Mẫu số B 09a – DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2022		31/12/2021	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con (tiếp theo)</b>							
88	Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm (vi)	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên	-	-	99,00	99,00
89	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn (vii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	100,00	100,00
90	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An (vii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,99	99,99
91	Công ty TNHH Carava Resort (vii)	Tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản	-	-	95,48	95,49
<b>II - Công ty liên kết</b>							
1	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh buôn bán thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông	37,75	37,75	37,75	37,75
2	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	25,00	25,00	25,00	25,00
3	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,99	50,00	50,00	50,00
4	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	TP Hồ Chí Minh	Hoạt động bảo vệ cá nhân	23,99	24,00	23,99	24,00
5	Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	48,98	48,98	48,98	48,98
6	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	48,89	49,00	48,89	49,00
7	Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	49,00	49,00	48,99	49,00
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN (viii)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	49,72	49,72

(i) Vào ngày 17 tháng 1 năm 2022, Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận đã nhận chuyển nhượng 2.599.948 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đức Tân, tương đương tổng mệnh giá 25.999.480.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99,998% vốn điều lệ tại công ty này (Thuyết minh 3.1).

(ii) Theo Nghị quyết số 29/2022-NQ.HĐQT-NVLC ngày 22 tháng 2 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm với tổng vốn góp là 51.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 51% vốn điều lệ.

(iii) Vào ngày 9 tháng 3 năm 2022, Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận đã nhận chuyển nhượng 100.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương, tương đương tổng mệnh giá 1.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99,01% vốn điều lệ tại công ty này (Thuyết minh 3.1).

(iv) Theo Nghị quyết số 42/2022-NQ.HĐQT-NVLC ngày 30 tháng 3 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt việc góp vốn vào Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley với tổng vốn góp là 2.000.000.000.000 đồng, tương đương với 72,62% vốn điều lệ (Thuyết minh 3.1).

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)**

(v) Vào ngày 22 tháng 11 năm 2022, Công ty TNHH No Va Thảo Điền nhận chuyển nhượng 965.647.500 vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh, tương đương tổng mệnh giá 965.647.500.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99,997% vốn điều lệ tại công ty này (Thuyết minh 3.1).

(vi) Theo Quyết định số 02/2022-QĐ-HPT ngày 8 tháng 3 năm 2022, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Nova Hospitality đã phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm với tổng giá trị phần vốn góp là 19.800.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99% vốn điều lệ tại công ty này. Trong tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng công ty con này với tổng giá trị chuyển nhượng là 19.800.000.000 đồng. Khoản lãi 66.031.823 đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 34).

(vii) Theo Quyết định số 16/2022-QĐ-HPT ngày 28 tháng 9 năm 2022, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Nova Hospitality đã phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn ("Hạ tầng Sài Gòn") với tổng giá trị phần vốn góp là 3.959.180.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99,996% vốn điều lệ tại công ty này. Qua đó, Tập đoàn cũng không còn quyền kiểm soát trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An ("Khánh An") và Công ty TNHH Carava Resort ("Carava Resort") do Hạ tầng Sài Gòn đang nắm giữ 99,986% lợi ích vốn chủ sở hữu trong Khánh An và Khánh An đang nắm giữ 96,99% lợi ích vốn chủ sở hữu trong Carava Resort.

Trong tháng 9 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng các công ty con này với tổng giá trị chuyển nhượng là 4.537.000.000.000 đồng. Khoản lãi 727.121.462.639 đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 33).

(viii) Theo Quyết định số 08A/2022-QĐ-HPT ngày 28 tháng 6 năm 2022, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Nova Hospitality đã phê duyệt việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN với tổng số lượng cổ phần là 3.580.000, chiếm tỷ lệ 49,72% vốn điều lệ tại công ty này. Trong tháng 6 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn thành việc chuyển nhượng công ty liên kết này với tổng giá trị chuyển nhượng là 805.836.535.000 đồng. Khoản lãi 797.547.732.700 đồng là chênh lệch giữa tổng giá trị chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 33).

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 2.1 Cơ sở của việc soạn lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.4.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

### 2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

### 2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là đồng Việt Nam ("VND" hoặc "đồng"). Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con được xác định dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán; đơn vị tiền tệ sử dụng chủ yếu trong việc mua hàng hóa, dịch vụ; có ảnh hưởng lớn đến chi phí nhân công, nguyên vật liệu và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác, và thông thường dùng để thanh toán cho các chi phí đó.

Ngoài ra, Công ty và các công ty con còn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán để huy động các nguồn lực tài chính (như phát hành cổ phiếu, trái phiếu) và thường xuyên thu được từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

#### *Công ty con*

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### *Công ty con (tiếp theo)*

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất.

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Báo cáo tài chính của các công ty trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Tập đoàn. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các kỳ.

#### *Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát*

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### *Công ty liên doanh và công ty liên kết*

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh.

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh và các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên doanh và các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

### 2.5 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên doanh, liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

### 2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.7 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản nợ phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

### 2.8 Hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí xây dựng sở hạ tầng căn hộ, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Hàng tồn kho khác chủ yếu bao gồm nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong kỳ.

### 2.9 Đầu tư tài chính

#### (a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản mà Ban Tổng Giám đốc có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, thương phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.9 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

#### (b) Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.4).

#### (c) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy mà Tập đoàn nắm giữ lâu dài, dự phòng được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường. Đối với các khoản đầu tư khác, dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

### 2.10 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

### 2.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Tập đoàn và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Tập đoàn là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong năm.

- Nếu Tập đoàn không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

### 2.12 Tài sản cố định

#### *Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.12 Tài sản cố định (tiếp theo)***Khấu hao và hao mòn*

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	2 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 8 năm
Phần mềm máy tính	2 - 10 năm
Nhãn hiệu, tên thương mại	3 năm
Tài sản cố định khác	3 - 4 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

*Thanh lý*

Lãi và lỗ do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

**2.13 Thuê tài sản**

Việc thuê tài sản mà bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê thì được hạch toán là thuê tài chính. Thuê tài chính được ghi nhận là tài sản tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản với giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cho thuê và giá trị hiện tại thuần của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản thanh toán tiền thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc để duy trì một tỉ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ thuê tài chính. Khoản phải trả nợ gốc không bao gồm chi phí tài chính, được hạch toán là nợ dài hạn. Chi phí tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao trong thời gian ngắn hơn giữa thời gian sử dụng ước tính của tài sản và thời gian thuê. Tuy nhiên nếu có sự chắc chắn hợp lý rằng bên thuê sẽ có quyền sở hữu ở cuối thời hạn thuê thì khấu hao sẽ được dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản.

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.14 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cho thuê là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

#### *Khấu hao*

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian khấu hao của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 - 50 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Chênh lệch giữa khoản tổn thất lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản tổn thất đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trong năm. Khoản tổn thất được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

#### *Thanh lý*

Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư cho thuê được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 2.15 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí hoa hồng bán hàng, chi phí lãi trái phiếu phát hành và công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng. Chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, ngoại trừ chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án, được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Tập đoàn chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

### 2.16 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, cung cấp dịch vụ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày lập bảng cân đối kế toán tới ngày đến hạn thanh toán.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.17 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

### 2.18 Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm các khoản tiền vay và nợ thuê tài chính từ các ngân hàng, tổ chức tài chính, công ty tài chính và các đối tượng khác.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay và nợ thuê tài chính tại ngày của bảng cân đối kế toán tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Tập đoàn xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

### 2.19 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phải trả phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng phải trả đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản để bán: Tập đoàn ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản đã bán trong quá khứ.

### 2.20 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Tập đoàn đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Tập đoàn trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Tập đoàn chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.21 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

### 2.22 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Tập đoàn tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần nợ gốc được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) được ghi nhận là vốn chủ sở hữu. Sau ghi nhận ban đầu, định kỳ Tập đoàn ghi nhận lãi trái phiếu theo lãi suất thực tế. Các chi phí phát hành trái phiếu khi phát sinh được ghi giảm phần nợ gốc, định kỳ phân bổ vào chi phí tài chính/vốn hóa theo phương pháp đường thẳng.

Khi đáo hạn, cấu phần vốn là giá trị quyền chọn cổ phiếu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

### 2.23 Vốn chủ sở hữu

*Vốn góp của chủ sở hữu* được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

*Thặng dư vốn cổ phần* là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

*Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu* là giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi do Tập đoàn phát hành tại thời điểm báo cáo, được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, giá trị quyền chọn được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

### 2.24 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư/ cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.25 Ghi nhận doanh thu

#### (a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

#### (b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### (c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

#### (d) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập cổ tức được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

### 2.26 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

### 2.27 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

### 2.28 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các chi phí lãi vay, chi phí phát sinh từ hoạt động đi vay và phát hành trái phiếu, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, chi phí mua lại trái phiếu chuyển đổi và chiết khấu thanh toán.

### 2.29 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm và hoa hồng bán hàng.

10/11/2018

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.30 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phân ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

### 2.31 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

### 2.32 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 2.33 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh và theo khu vực địa lý.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.34 Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh;
- Chi phí phải trả.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH****3.1 Mua công ty trong năm****(a) Mua Công ty Cổ phần Đức Tân ("Đức Tân")**

Vào ngày 17 tháng 1 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,998% lợi ích vốn chủ sở hữu của Đức Tân với giá phí là 100.276.296.000 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.394.196.769
Hàng tồn kho	71.034.756.422
	<u>96.428.953.191</u>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	14.100.196.684
	<u>14.100.196.684</u>
<b>Tài sản thuần</b>	<u>82.328.756.507</u>
Lợi thế thương mại	17.922.821.192
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24.718.301
Tổng giá phí	100.276.296.000
Khoản tiền thu được	(25.394.196.769)
<b>Tiền thuần chi ra</b>	<u>74.882.099.231</u>

## 3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

## 3.1 Mua công ty trong năm (tiếp theo)

## (b) Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương ("Trùng Dương")

Vào ngày 9 tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,01% lợi ích vốn chủ sở hữu của Trùng Dương với giá phí là 337.433.663.400 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.473.782
Hàng tồn kho	90.336.907.031
Phải thu ngắn hạn khác	2.000.000
	<u>90.340.380.813</u>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	18.067.381.406
	<u>18.067.381.406</u>
<b>Tài sản thuần</b>	<u>72.272.999.407</u>
Lợi thế thương mại	265.485.702.782
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(325.038.789)
	<u>337.433.663.400</u>
Tổng giá phí	337.433.663.400
Khoản tiền thu được	(1.473.782)
	<u>327.432.189.618</u>
<b>Tiền thuần chi ra</b>	<u>327.432.189.618</u>
Khoản phải trả	10.000.000.000



## 3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

## 3.1 Mua công ty trong năm (tiếp theo)

## (c) Mua Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley ("Đà Lạt Valley")

Vào ngày 30 tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 72,62% lợi ích vốn chủ sở hữu của Đà Lạt Valley với giá phí là 2.000.000.000.000 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.508.211.805.337
Các khoản phải thu khác	4.175.864.126.822
Hàng tồn kho	7.949.070.929.089
Tài sản khác	2.559.617.692.634
	<u>16.192.764.553.882</u>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	11.250.189.019.748
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	440.204.336.120
	<u>11.690.393.355.868</u>
<b>Tài sản thuần</b>	<u>4.502.371.198.014</u>
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(1.269.695.859.124)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(1.232.675.338.890)
Tổng giá phí	2.000.000.000.000
Khoản tiền thu được	(1.508.211.805.337)
<b>Tiền thuần chi ra</b>	<u>491.788.194.663</u>

## (d) Mua Công ty TNHH Bất động sản Trúc Quỳnh ("Trúc Quỳnh")

Vào ngày 22 tháng 11 năm 2022, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,997% lợi ích vốn chủ sở hữu của Trúc Quỳnh với giá phí là 965.647.500.000 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý VND
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.513.975.122
Các khoản phải thu khác	914.500.443.979
Tài sản khác	40.119.546.380
	<u>967.133.965.481</u>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả	1.344.928.500
	<u>1.344.928.500</u>
<b>Tài sản thuần</b>	<u>965.789.036.981</u>
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(112.026.719)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(29.510.262)
Tổng giá phí	965.647.500.000
Khoản tiền thu được	(12.513.975.122)
<b>Tiền thuần chi ra</b>	<u>953.133.524.878</u>

## 3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

## 3.2 Bán công ty trong năm

## (a) Bán Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm ("Bách Thảo Hồ Tràm")

Ngày 8 tháng 3 năm 2022, Tập đoàn đã bán toàn bộ vốn góp tại Bách Thảo Hồ Tràm với tổng giá chuyển nhượng là 19.800.000.000 đồng. Khoản lỗ 66.031.823 đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 34).

## (b) Bán nhóm công ty: Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà ở và Hạ tầng Sài Gòn ("Hạ tầng Sài Gòn"), Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Khánh An ("Khánh An") và Công ty TNHH Carava Resort ("Carava Resort")

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, Tập đoàn đã bán toàn bộ vốn góp tại nhóm công ty Hạ tầng Sài Gòn, Khánh An và Carava Resort với tổng giá trị chuyển nhượng là 4.537.000.000.000 đồng. Khoản lãi 727.121.462.639 đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 33).

## 4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Tiền mặt	2.791.009.994	6.375.762.972
Tiền gửi ngân hàng	2.992.986.227.912	8.023.107.293.368
Các khoản tương đương tiền (*)	5.604.164.724.530	9.219.673.089.216
	8.599.941.962.436	17.249.156.145.556

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,5%/năm đến 6,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 2,3%/năm đến 4,25%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tiền và các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 576.897 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 3.166.216 triệu đồng); tiền đang được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 5.537.250 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 9.286.172 triệu đồng).

## 5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

## (a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	31/12/2022			31/12/2021		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	322.865.380.550	-	322.865.380.550	837.023.156.881	-	837.023.156.881
Trái phiếu (**)	3.839.312.750	-	3.839.312.750	-	-	-
	<u>326.704.693.300</u>	<u>-</u>	<u>326.704.693.300</u>	<u>837.023.156.881</u>	<u>-</u>	<u>837.023.156.881</u>

(\*) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu trên ba tháng và kỳ hạn còn lại không quá mười hai tháng tại các ngân hàng thương mại, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 3,6%/năm đến 9,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 3,6%/năm đến 5,7%/năm).

(\*\*) Đây là các khoản đầu tư trái phiếu đến hạn trong năm 2023, với lãi suất hàng năm được hưởng từ 10,3%/năm đến 10,5%/năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh là 143.646 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 617.763 triệu đồng), tiền gửi được quản lý bởi ngân hàng cho vay theo mục đích sử dụng cho từng dự án là 42.500 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: không có).

(ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

	31/12/2022			31/12/2021		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	14.155.410.548	-	14.155.410.548
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14.155.410.548</u>	<u>-</u>	<u>14.155.410.548</u>

## 5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

## (b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2022		31/12/2021	
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Hồng Ngự City (Tên cũ: Công ty Cổ phần Mekong Smart City)	Kinh doanh bất động sản	24.000.000.000	(*)	15.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Du lịch Huế	Kinh doanh dịch vụ du lịch	7.939.750.000	(*)	7.939.750.000	(*)
Công ty Cổ phần Novareal	Kinh doanh bất động sản	1.000.000.000	(*)	1.000.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Giáo dục PTN	Giáo dục	450.000.000	(*)	450.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Nova Education Group	Giáo dục	450.000.000	(*)	450.000.000	(*)
Công ty Cổ phần Novatravel	Kinh doanh dịch vụ du lịch	-		510.000.000	(*)
		<u>33.839.750.000</u>		<u>25.349.750.000</u>	

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

## 5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

## (c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Hoạt động chính	31/12/2022		31/12/2021	
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Bất động sản Phú Trí	Kinh doanh bất động sản	584.441.406.028	(*)	583.617.760.053	(*)
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1	Kinh doanh bất động sản	369.353.342.576	(*)	367.007.795.583	(*)
Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2	Kinh doanh bất động sản	387.333.974.283	(*)	385.086.043.482	(*)
Công ty TNHH Sài Gòn Gôn	Kinh doanh bất động sản	156.571.163.438	(*)	154.866.080.021	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	Kinh doanh bất động sản	81.177.119.871	(*)	78.040.183.425	(*)
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	Hoạt động bảo vệ cá nhân	2.418.532.876	(*)	2.482.305.939	(*)
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	Kinh doanh thiết bị điện tử, viễn thông	824.893.101	(*)	875.701.581	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN	Kinh doanh bất động sản	-		12.559.865.448	(*)
		<u>1.582.120.432.173</u>		<u>1.584.535.735.532</u>	

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

## 5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

## (c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

Biến động của đầu tư vào công ty liên kết trong năm như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Số dư đầu năm	1.584.535.735.532	1.645.203.026.029
Đầu tư thêm trong năm	4.606.000.000	752.318.000.000
(Lỗ)/ lãi từ các công ty liên kết	(603.564.206)	284.218.826
Thanh lý khoản đầu tư trong năm	(4.017.739.153)	(810.869.509.323)
Cổ tức nhận được	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
Số dư cuối năm	<u>1.582.120.432.173</u>	<u>1.584.535.735.532</u>

Công ty và các công ty con, công ty liên kết đang trong tình trạng hoạt động liên tục.

## 6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
<b>Phải thu từ bán thành phẩm bất động sản</b>		
Bên thứ ba	2.405.974.086.586	2.211.332.123.580
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	27.963.735.174	32.222.322.422
<b>Phải thu về cung cấp hàng hóa dịch vụ khác</b>		
Bên thứ ba	496.963.622.982	122.055.680.955
	<u>2.930.901.444.742</u>	<u>2.365.610.126.957</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán là 10.635.645.778 đồng như đã trình bày tại Thuyết minh số 10.

## 7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
<b>Bên thứ ba</b>		
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	3.595.277.072.573	316.055.068.371
Công ty Cổ phần Nova E&C	979.372.955.801	50.918.811.259
Công ty Cổ phần Nova Evergreen	634.417.767.363	372.926.885.749
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn	323.182.845.867	323.143.524.951
Các công ty khác	2.610.262.440.375	1.269.735.610.539
	<u>8.142.513.081.979</u>	<u>2.332.779.900.869</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn không có khoản trả trước cho người bán nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

## 8 PHẢI THU VỀ CHO VAY

## (a) Ngắn hạn

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Bên thứ ba (*)	3.579.326.766.847	6.144.752.180.537
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	-	158.600.000.000
	<u>3.579.326.766.847</u>	<u>6.303.352.180.537</u>

(\*) Đây là các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 18%/năm (31 tháng 12 năm 2021: từ 3%/năm đến 18%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản cho vay này là từ 3 tháng đến 12 tháng.

## (b) Dài hạn

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Bên thứ ba (*)	<u>234.500.000.000</u>	<u>234.500.000.000</u>
	<u>234.500.000.000</u>	<u>234.500.000.000</u>

(\*) Đây là khoản cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 13%/năm đến 13,2%/năm (31 tháng 12 năm 2021: từ 13%/năm đến 13,2%/năm). Thời gian đáo hạn của các khoản cho vay này là từ 36 tháng đến 120 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn không có khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

PH

## 9 PHẢI THU KHÁC

## (a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2022		31/12/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đặt cọc mua cổ phần, nhận chuyển nhượng vốn góp (*)	19.852.205.295.518	-	6.270.356.295.518	-
Phải thu do thanh lý hợp đồng	1.444.161.315.066	-	2.000.000.000.000	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dự án	4.098.041.296.159	-	2.404.021.296.159	-
Hợp tác đầu tư phát triển dự án	2.945.152.191.782	-	403.430.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi hợp tác đầu tư	2.613.291.630.618	-	1.176.081.806.438	-
Thuế GTGT tạm nộp	1.046.782.316.586	-	825.527.909.539	-
Tạm ứng lãi hợp tác đầu tư	1.258.378.043.255	-	320.000.000.000	-
Phải thu liên quan đến Sài Gòn Gòn (**)	388.560.000.000	-	388.560.000.000	-
Tạm ứng cho các dự án	348.009.504.593	-	349.017.067.006	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án	77.549.259.192	-	78.254.134.192	-
Phải thu từ chuyển nhượng công ty con	2.308.212.550.000	-	286.065.500.000	-
Phải thu khác	1.959.847.560.939	-	916.892.667.587	-
	<u>38.340.190.963.708</u>		<u>15.418.206.676.439</u>	

Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	31/12/2022		31/12/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	37.902.815.015.442	-	14.956.197.906.252	-
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	<u>437.375.948.266</u>		<u>462.008.770.187</u>	

(\*) Đây là các khoản tiền đặt cọc để mua cổ phần của các công ty mà Tập đoàn đang đầu tư, khoản tiền này sẽ được chuyển sang như một khoản đầu tư vào công ty con hay liên kết khi Tập đoàn hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần.

(\*\*) Đây là khoản phải thu theo Thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng vốn số tiền 645.444.132.075 đồng và phải thu hoàn lại vốn đã góp thêm vào Sài Gòn Gòn cho giai đoạn sau đó số tiền 388.560.000.000 đồng. Trong năm 2019, Tập đoàn đã thu hồi số tiền 645.444.132.075 đồng.



## 9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

## (b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2022		31/12/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	39.637.146.000.000	-	29.765.123.000.000	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	3.270.265.264.000	-	3.270.265.264.000	-
Đặt cọc, ký quỹ dự án (**)	198.550.852.242	-	218.304.489.303	-
Phải thu khác	171.030.010.839	-	94.063.050.839	-
	<u>43.276.992.127.081</u>	<u>-</u>	<u>33.347.755.804.142</u>	<u>-</u>

(\*) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với các đối tác. Khoản tiền này sẽ được nhận lại vào cuối dự án. Tập đoàn sẽ được phân chia lợi nhuận vào cuối kỳ dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngoài ra đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ thu được một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

(\*\*) Đây là khoản đặt cọc dài hạn cho Sở Kế hoạch và Đầu tư theo yêu cầu để thực hiện các dự án.

Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:

	31/12/2022		31/12/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba	43.200.992.127.081	-	32.986.855.804.142	-
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	<u>76.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>360.900.000.000</u>	<u>-</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn không có khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

14  
T  
A  
I  
E  
C  
H

## 10 NỢ XẤU

	31/12/2022			31/12/2021		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán						
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Nhà Hoàng Phúc	10.263.645.778	-	10.263.645.778	10.263.645.778	-	10.263.645.778
Công ty TNHH Thịnh Vượng Decor	372.000.000	186.000.000	186.000.000	372.000.000	186.000.000	186.000.000
	<u>10.635.645.778</u>	<u>186.000.000</u>	<u>10.449.645.778</u>	<u>10.635.645.778</u>	<u>186.000.000</u>	<u>10.449.645.778</u>

## 11 HÀNG TỒN KHO

## (a) Hàng tồn kho

	31/12/2022		31/12/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	122.558.738.612.629	-	101.656.035.218.992	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	11.806.716.821.824	(2.090.238.024)	8.385.701.026.111	(2.090.238.024)
Hàng hóa bất động sản	104.743.200.000	-	102.949.300.000	-
Hàng hóa khác	16.735.018.664	-	14.342.130.206	-
	<u>134.486.933.653.117</u>	<u>(2.090.238.024)</u>	<u>110.159.027.675.309</u>	<u>(2.090.238.024)</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.090.238.024)		(2.090.238.024)
	<u>134.484.843.415.093</u>		<u>110.156.937.437.285</u>	

**11 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

Biến động về dự phòng hàng tồn kho trong năm như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Số dư đầu năm	(2.090.238.024)	(3.001.730.408)
Hoàn nhập dự phòng	-	911.492.384
Số dư cuối năm	<u>(2.090.238.024)</u>	<u>(2.090.238.024)</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bất động sản để bán đang xây dựng chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư thể hiện bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay là 57.674.997 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 34.919.508 triệu đồng).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 6.106.485 triệu đồng (năm 2021: 4.178.920 triệu đồng).

**(b) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

Đây là phần chi phí xây dựng dở dang của các dự án tọa lạc tại Thành phố Hồ Chí Minh. Các dự án này đang trong quá trình bổ sung và hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai.

**12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC****(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Công cụ dụng cụ	2.490.734.316	860.545.540
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	275.293.853.549	193.565.110.966
	<u>277.784.587.865</u>	<u>194.425.656.506</u>

## 12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

## (b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Chi phí chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	1.482.688.695.523	755.291.507.769
Công cụ dụng cụ	9.131.420.756	13.701.314.970
Chi phí xây dựng, cải tạo văn phòng và bất động sản cho thuê	450.488.285	6.121.229.885
Chi phí chờ phân bổ khác	110.185.228.848	53.071.388.559
	<u>1.602.455.833.412</u>	<u>828.185.441.183</u>

Biến động chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Số dư đầu năm	828.185.441.183	419.757.603.833
Tăng do mua sắm	1.310.453.556.992	813.147.303.861
Tăng do chuyển từ XDCB dở dang (Thuyết minh 16)	55.703.763.249	1.744.000.000
Thay đổi do mua công ty con	19.944.543.784	171.811.998
Phân bổ trong năm	(603.697.536.866)	(392.356.616.767)
Chuyển từ chi phí trả trước ngắn hạn	5.388.756.612	-
Thanh lý	-	(2.071.500)
Thay đổi do bán công ty con	(13.522.691.542)	(14.276.590.242)
Số dư cuối năm	<u>1.602.455.833.412</u>	<u>828.185.441.183</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Mẫu số B 09a – DN/HN

13 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01/01/2022	1.186.202.295.321	45.835.708.873	268.508.231.080	63.907.914.798	463.836.364	1.564.917.986.436
Chuyển từ XDCB dở dang (Thuyết minh 16)	21.486.995.160	-	34.284.629.554	-	822.290.908	56.593.915.622
Chuyển từ hàng tồn kho	2.348.690.434.534	173.256.601.800	3.212.652.492	621.175.947	1.028.571.428	2.526.809.436.201
Mua trong năm	-	1.401.595.505	146.726.988.258	11.536.896.375	440.000.000	160.105.480.138
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	254.000.000	254.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.427.696.100)	(131.458.572.408)	(652.305.312)	-	(134.538.573.820)
Giảm do thoái vốn	(10.551.116.798)	-	-	-	-	(10.551.116.798)
Tại ngày 31/12/2022	<u>3.545.828.608.217</u>	<u>218.066.210.078</u>	<u>321.273.928.976</u>	<u>75.413.681.808</u>	<u>3.008.698.700</u>	<u>4.163.591.127.779</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 01/01/2022	(67.297.969.599)	(19.433.788.921)	(89.070.469.645)	(43.810.438.249)	(240.211.364)	(219.852.877.778)
Khấu hao trong năm	(58.594.220.538)	(6.139.891.449)	(32.325.194.715)	(9.678.093.399)	(278.814.935)	(107.016.215.036)
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	(88.900.002)	(88.900.002)
Thanh lý, nhượng bán	-	2.132.175.824	14.674.289.325	621.452.534	-	17.427.917.683
Giảm do thoái vốn	1.279.632.391	-	-	-	-	1.279.632.391
Tại ngày 31/12/2022	<u>(124.612.557.746)</u>	<u>(23.441.504.546)</u>	<u>(106.721.375.035)</u>	<u>(52.867.079.114)</u>	<u>(607.926.301)</u>	<u>(308.250.442.742)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2022	1.118.904.325.722	26.401.919.952	179.437.761.435	20.097.476.549	223.625.000	1.345.065.108.658
Tại ngày 31/12/2022	<u>3.421.216.050.471</u>	<u>194.624.705.532</u>	<u>214.552.553.941</u>	<u>22.546.602.694</u>	<u>2.400.772.399</u>	<u>3.855.340.685.037</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nguyên giá của tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 85.630 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 55.343 triệu đồng) và giá trị TSCĐ hữu hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn là 430.753 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 413.107 triệu đồng).

## 14 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Nhãn hiệu, tên thương mại VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	57.754.517.947	30.000.000	103.166.681.075	160.951.199.022
Mua trong kỳ	-	-	4.928.565.000	4.928.565.000
Chuyển từ XDCB dở dang (Thuyết minh 16)	-	-	447.000.000	447.000.000
Tặng do mua công ty con	-	-	35.000.000	35.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>57.754.517.947</u>	<u>30.000.000</u>	<u>108.577.246.075</u>	<u>166.361.764.022</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	-	(30.000.000)	(64.258.425.366)	(64.288.425.366)
Khấu hao trong năm	-	-	(18.905.729.478)	(18.905.729.478)
Tặng do mua công ty con	-	-	(14.583.333)	(14.583.333)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>-</u>	<u>(30.000.000)</u>	<u>(83.178.738.177)</u>	<u>(83.208.738.177)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	<u>57.754.517.947</u>	<u>-</u>	<u>38.908.255.709</u>	<u>96.662.773.656</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>57.754.517.947</u>	<u>-</u>	<u>25.398.507.898</u>	<u>83.153.025.845</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nguyên giá của TSCĐ vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 18.523 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 17.730 triệu đồng) và giá trị TSCĐ vô hình được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn là 56.360 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 56.360 triệu đồng).

## 15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	142.366.724.391	2.948.806.928.058	-	3.091.173.652.449
Chuyển từ hàng tồn kho	-	446.522.624.213	34.534.901.897	481.057.526.110
Thanh lý, nhượng bán	-	(29.681.949.000)	-	(29.681.949.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>142.366.724.391</u>	<u>3.365.647.603.271</u>	<u>34.534.901.897</u>	<u>3.542.549.229.559</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	(38.097.411)	(336.952.120.580)	-	(336.990.217.991)
Khấu hao trong năm	(11.150.462)	(72.386.338.975)	(575.668.243)	(72.973.157.680)
Thanh lý, nhượng bán	-	12.091.004.659	-	12.091.004.659
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>(49.247.873)</u>	<u>(397.247.454.895)</u>	<u>(575.668.243)</u>	<u>(397.872.371.012)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	<u>142.328.626.980</u>	<u>2.611.854.807.478</u>	<u>-</u>	<u>2.754.183.434.458</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>142.317.476.518</u>	<u>2.968.400.148.376</u>	<u>33.959.233.654</u>	<u>3.144.676.858.547</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 giá trị bất động sản đầu tư được thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng của Tập đoàn là 1.262.841 triệu đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.302.316 triệu đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bất động sản đầu tư của Tập đoàn hiện đang dùng để cho thuê, do đó Ban Tổng Giám đốc không xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản này. Dựa trên tỷ lệ và giá trị cho thuê của bất động sản đầu tư, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị hợp lý của các bất động sản này lớn hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

## 16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Mua sắm TSCĐ	337.282.628.415	90.222.792.931
Cải tạo văn phòng	6.378.725.523	15.323.636.945
Thi công nhà mẫu	43.986.199.100	2.393.416.673
Khác	2.952.296.769	2.952.296.769
	<u>390.599.849.807</u>	<u>110.892.143.318</u>

Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Số dư đầu năm	110.892.143.318	84.569.098.137
Tăng trong năm	424.193.295.378	102.628.968.837
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 13)	(56.593.915.622)	(14.244.923.574)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình (Thuyết minh 14)	(447.000.000)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(26.198.550.711)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(6.842.965.000)	-
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12(b))	(55.703.763.249)	(1.744.000.000)
Giảm khác	(24.897.945.018)	(34.118.449.371)
Số dư cuối năm	<u>390.599.849.807</u>	<u>110.892.143.318</u>

## 17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Số đầu năm	5.104.024.245.116	5.950.842.141.656
Tăng trong năm (*)	283.408.523.974	103.445.631
Phân bổ trong năm (Thuyết minh số 36)	(843.115.373.971)	(821.342.997.750)
Giảm do bán công ty con	-	(25.578.344.421)
Số cuối năm	<u>4.544.317.395.119</u>	<u>5.104.024.245.116</u>

(\*) Chi tiết lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh trong năm và thời gian phân bổ ước tính như sau:

	Lợi thế thương mại VND	Thời gian phân bổ Năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương	265.485.702.782	10
Công ty Cổ phần Đức Tấn	17.922.821.192	10
	<u>283.408.523.974</u>	

Chi tiết lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được trình bày ở Thuyết minh 3.



## 18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
<b>Bên thứ ba</b>	10.451.403.663.796	4.879.133.875.856
Henry Enterprise Group Limited	619.680.395.588	619.680.395.588
Công ty Cổ phần Green Mark Construction	1.057.848.532.678	601.020.324.757
Khác	8.773.874.735.530	3.658.433.155.511
<b>Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))</b>	1.206.748.800	615.472.000
	<u>10.452.610.412.596</u>	<u>4.879.749.347.856</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

## 19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán cho các dự án của Tập đoàn. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Tập đoàn hoàn thành và bàn giao các bất động sản đã xây dựng hoàn thành cho khách hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

## 20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN (PHẢI THU)/ PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

## (a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	1.340.577.333.967	1.026.013.523.078
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	255.968.199.654	170.473.343.922
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	5.314.394.392	4.733.339.531
Khác	2.562.645.495	454.656.012
	<u>1.604.422.573.508</u>	<u>1.201.674.862.543</u>

## (b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	697.696.575.154	500.912.349.561
Thuế GTGT hàng bán nội địa	135.341.440.611	122.175.610.853
Thuế thu nhập cá nhân	5.611.216.882	17.845.022.535
Khác	25.614.632.370	18.556.789.906
	<u>864.263.865.017</u>	<u>659.489.772.855</u>

## 20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN (PHẢI THU)/ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

Tình hình biến động trong năm của thuế và các khoản (phải thu)/ phải nộp Nhà nước như sau:

	Tại ngày 01/01/2022 VND	Số phát sinh trong năm VND	Cán trừ trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31/12/2022 VND
<b>(a) Phải thu</b>					
Thuế GTGT được khấu trừ	(1.026.013.523.078)	(1.900.045.554.498)	1.585.501.369.523	(19.625.914)	(1.340.577.333.967)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	(170.473.343.922)	9.964.345.134	54.928.105.767	(150.387.306.633)	(255.968.199.654)
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	(4.733.339.531)	(576.991.858)	271.591.200	(275.654.203)	(5.314.394.392)
Thuế khác	(454.656.012)	(19.739.519.771)	18.130.161.709	(498.631.421)	(2.562.645.495)
<b>Cộng</b>	<u>(1.201.674.862.543)</u>	<u>(1.910.397.720.993)</u>	<u>1.658.831.228.199</u>	<u>(151.181.218.171)</u>	<u>(1.604.422.573.508)</u>
<b>(b) Phải nộp</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	500.912.349.561	794.919.086.222	(55.199.696.967)	(542.935.163.662)	697.696.575.154
Thuế GTGT hàng bán nội địa	122.175.610.853	2.067.833.699.228	(1.601.387.415.759)	(453.280.453.711)	135.341.440.611
Thuế thu nhập cá nhân	17.845.022.535	101.255.905.593	(2.244.115.473)	(111.245.595.773)	5.611.216.882
Tiền sử dụng đất	-	53.241.493.872	-	(52.031.536.791)	1.209.957.081
Thuế khác	18.556.789.906	148.453.424.536	-	(142.605.539.153)	24.404.675.289
<b>Cộng</b>	<u>659.489.772.855</u>	<u>3.165.703.609.451</u>	<u>(1.658.831.228.199)</u>	<u>(1.302.098.289.090)</u>	<u>864.263.865.017</u>

## 21 PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Tiền lương	6.106.722.639	1.199.172.749
Tiền lương tháng 13, thưởng	-	79.361.551.293
	<u>6.106.722.639</u>	<u>80.560.724.042</u>

## 22 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Chi phí xây dựng	3.583.194.092.117	3.254.857.927.726
Chi phí lãi vay, lãi hợp tác đầu tư	3.070.998.973.916	1.902.731.495.654
Chi phí khác	1.464.200.482.833	981.204.705.191
	<u>8.118.393.548.866</u>	<u>6.138.794.128.571</u>
Trong đó, số dư của bên thứ ba và bên liên quan như sau:		
Bên thứ ba	8.118.393.548.866	6.138.794.128.571
	<u>8.118.393.548.866</u>	<u>6.138.794.128.571</u>

## 23 PHẢI TRẢ KHÁC

## (a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (Thuyết minh 23(b)(*))	7.069.215.284.274	2.895.048.380.294
Phải trả do nhận chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	2.424.162.624.858	3.331.015.124.858
Nhận ký quỹ	2.028.758.385.946	2.611.902.707.202
Quỹ bảo trì (i)	48.329.591.239	398.335.900.264
Đặt cọc mua bất động sản	272.508.206.562	235.022.682.797
Phải trả khác	1.647.569.834.330	585.644.749.421
	<u>13.490.543.927.209</u>	<u>10.056.969.544.836</u>

(i) Quỹ bảo trì phải trả thể hiện số tiền 2% tổng giá trị Hợp đồng thuần mà Tập đoàn đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.

## (b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (*)	85.161.037.788.849	58.526.953.160.507
Nhận ký quỹ	1.050.000.000.000	-
Phải trả khác	3.781.466.397	5.961.136.767
	<u>86.214.819.255.246</u>	<u>58.532.914.297.274</u>

(\*) Đây là khoản tiền mà Tập đoàn nhận hợp tác đầu tư phát triển dự án với các bên thứ ba. Khoản tiền này sẽ được Tập đoàn hoàn trả lại sau khi dự án hoàn thành. Tập đoàn sẽ phân chia lợi nhuận vào cuối dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Ngoài ra, đối với một số hợp đồng, Tập đoàn sẽ phải trả một khoản lãi cố định theo lịch thanh toán thỏa thuận trong hợp đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn không có bất kỳ khoản phải trả ngắn hạn và dài hạn khác nào bị quá hạn thanh toán.

24 VAY

	Tại ngày 01/01/2022 VND	Tăng VND	Giảm VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31/12/2022 VND
(a) Vay ngắn hạn					
- Vay ngân hàng (*)	6.966.047.396.862	1.034.267.694.659	(9.690.814.204.783)	5.078.880.602.480	3.388.381.489.218
- Phát hành trái phiếu (**)	7.595.400.000.000	2.925.700.000.000	(10.223.676.600.000)	18.147.900.000.000	18.445.323.400.000
- Vay bên thứ ba (***)	4.610.202.892.463	2.617.579.361.972	(4.748.521.219.586)	1.292.753.400.000	3.772.014.434.849
- Vay bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	-	325.300.000.000	(325.300.000.000)	-	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	(83.997.110.706)	(59.591.361.519)	228.197.310.941	(173.748.037.751)	(89.139.199.035)
	<b>19.087.653.178.619</b>	<b>6.843.255.695.112</b>	<b>(24.760.114.713.428)</b>	<b>24.345.785.964.729</b>	<b>25.516.580.125.032</b>
(b) Vay dài hạn					
- Vay ngân hàng (*)	9.982.182.133.236	5.482.372.954.146	(2.754.187.199.556)	(5.078.880.602.480)	7.631.487.285.346
- Phát hành trái phiếu (**)	29.295.059.200.000	16.077.949.800.000	(1.500.316.800.000)	(18.147.900.000.000)	25.724.792.200.000
- Vay bên thứ ba (***)	2.676.804.000.000	4.923.502.050.000	-	(1.292.753.400.000)	6.307.552.650.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(523.292.009.670)	(479.943.654.338)	225.850.308.293	173.748.037.751	(603.637.317.964)
	<b>41.430.753.323.566</b>	<b>26.003.881.149.808</b>	<b>(4.028.653.691.263)</b>	<b>(24.345.785.964.729)</b>	<b>39.060.194.817.382</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, số có khả năng trả nợ của vay ngắn hạn và vay dài hạn tương ứng với giá trị sổ sách.

## 24 VAY (tiếp theo)

(\*) Chi tiết số dư cuối kỳ của các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore (i)	1.905.280.000.000	2.302.923.500.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (i)	13.512.500.000	7.050.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ii)	150.000.000.000	225.000.000.000
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore (iii)	189.840.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (iv)	205.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (v)	200.080.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (vi)	300.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (vii)	147.880.920.900	498.587.280.600
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (viii)	137.206.819.674	211.161.731.590
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (ix)	67.799.998.644	65.485.712.976
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (ix)	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (x)	64.600.000.000	478.333.334.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (xi)	6.581.250.000	-
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore	-	595.920.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM	-	6.462.500.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM	-	520.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Trung tâm	-	74.000.000.000
Ngân hàng Industrial and Commercial Bank of China Limited - Chi nhánh TP. Hà Nội	-	72.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	140.466.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	594.124.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland	-	398.808.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland	-	13.800.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	-	32.625.337.696
	<u>3.388.381.489.218</u>	<u>6.966.047.396.862</u>

## 24 VAY (tiếp theo)

(\*) Chi tiết số dư cuối kỳ của các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xii)	1.500.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (x)	1.435.400.000.000	2.391.666.666.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (vi)	1.050.000.000.000	1.350.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (ii)	975.000.000.000	1.275.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xiii)	625.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (vii)	498.587.280.600	997.174.561.200
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (xiv)	474.600.000.000	-
Maybank International Labuan Branch (xiv)	474.600.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 (xiv)	23.000.000.000	-
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) (xv)	337.600.000.000	-
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (ix)	237.300.004.746	294.685.717.560
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP HCM - Hội sở (ix)	400.000.000	500.000.000
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore (i)	-	1.872.461.500.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM (i)	-	13.512.500.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (v)	-	204.800.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM	-	1.030.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	2.632.000.000
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore	-	369.585.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP HCM	-	17.037.500.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	-	163.126.688.476
	<u>7.631.487.285.346</u>	<u>9.982.182.133.236</u>

(i) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 251.000.000 đô la Mỹ cho Công ty Cổ phần Nova Hospitality, gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, Singapore Branch; Industrial and Commercial Bank of China Limited, Hanoi City Branch; Taichung Commercial Bank Co, Ltd., Offshore Banking Branch; Taiwan Business Bank, Offshore Banking Branch; Taiwan Cooperative Bank, Offshore Banking Branch và các bên cho vay hợp vốn khác. Khoản vay có thời hạn bốn mươi hai (42) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay được tính theo LIBOR cộng với biên độ 4,25%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay đã được giải ngân 250.000.000 đô la Mỹ. Khoản vay được đảm bảo bằng tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai của một dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 81.250.000 đô la Mỹ.

- Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.500.000.000 đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng mười (10) ngày kể từ ngày giải ngân. Khoản vay chịu lãi suất được điều chỉnh định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng.

## 24 VAY (tiếp theo)

(ii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 đồng, có thời hạn một trăm lẻ tám (108) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, các năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội xác định cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(iii) Đây là Khoản vay theo HĐTD có hạn mức 10.000.000 đô la Mỹ từ The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore. Thời hạn của khoản vay là ba trăm sáu mươi (360) ngày kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này chịu lãi suất kép tham chiếu (CFR) cộng (+) 2,6%/năm. Lãi được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.

(iv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh theo hợp đồng cho vay, bao gồm:

- Khoản vay thứ nhất là 200.000.000.000 đồng, có thời hạn mười hai (12) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
- Khoản vay thứ hai là 360.000.000.000 đồng, có thời hạn ba mươi (30) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc mười hai (12) tháng, kỳ trả gốc đầu tiên tháng 6 năm 2022.

Khoản vay chịu lãi suất 11,5%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) cao nhất của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở Giao dịch) được xác định tại ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 4,15%/năm nhưng không thấp hơn 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản hình thành trong tương lai của một phần dự án tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay thứ nhất đã được tất toán.

(v) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo Giấy nhận nợ là 204.800.000.000 đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay kỳ đầu tiên là 10%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ sáu (06) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi cuối kỳ) cao nhất kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam cộng (+) biên độ 3,5%/năm, nhưng không thấp hơn 10%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền sử dụng đất, quyền tài sản của Công ty và các công ty con của Tập đoàn tại Thành phố Hồ Chí Minh.

(vi) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo Giấy nhận nợ là 1.600.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay kỳ đầu tiên là 11%/năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ sáu (06) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi cuối kỳ) cao nhất kỳ hạn mười hai (12) tháng của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam cộng (+) biên độ 4,0%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng các quyền tài sản của Tập đoàn và các công ty con của Tập đoàn và cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(vii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.511.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau bằng Đồng Việt Nam áp dụng cho khách hàng cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng trả lãi cuối kỳ cộng (+) chi phí huy động vốn tăng thêm do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam xác định trong trường hợp có biến động thị trường cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và các bất động sản, quyền tài sản thuộc dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay đã được giải ngân 1.495.761.841.800 đồng. Dự nợ còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 646.468.201.500 đồng.

## 24 VAY (tiếp theo)

(viii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD hạn mức là 250.000.000.000 đồng, có thời hạn mười một (11) tháng dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất của khoản vay được quy định theo từng khế ước nhận nợ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có dư nợ là 137.206.819.674 đồng với lãi suất từ 6,6%/năm đến 8%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng số dư khoản tiền gửi tại ngân hàng cho vay với tỷ lệ giá trị tài sản bảo đảm trên dư nợ vay tại mọi thời điểm là 10% hạn mức tín dụng.

(ix) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ và 700.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay theo HĐTD có hạn mức 20.000.000 đô la Mỹ từ Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH. Thời hạn của khoản vay là chín mươi sáu (96) tháng và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027. Khoản vay này chịu lãi suất 5,1%/năm. Lãi được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần.

- Khoản vay bằng Đồng Việt Nam theo HĐTD 700.000.000 đồng từ Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP HCM, có thời hạn chín mươi sáu (96) tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, và không vượt quá ngày 15 tháng 6 năm 2027, tiền nợ gốc vay được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần và được ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này chịu lãi suất 12%/năm cho ba (3) tháng đầu tiên, bắt đầu từ tháng thứ tư (4), lãi suất được áp dụng theo lãi suất huy động tiền tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng (trả lãi cuối kỳ) bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP HCM cộng (+) biên độ 4,7%/năm.

Các khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án tại Cần Thơ.

(x) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 2.870.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 11%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần; bằng lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau mức cao nhất bằng Đồng Việt Nam và kỳ hạn huy động tương ứng với thời hạn cho vay của khoản nợ được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con, toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ việc khai thác dự án. Dư nợ còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.500.000.000.000 đồng.

(xi) Đây là khoản vay bằng đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 35.000.000.000 đồng, có thời hạn là sáu (6) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất cố định là 8,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay đã được giải ngân 6.581.250.000 đồng.

(xii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay là 1.500.000.000.000 đồng, có thời hạn ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất kỳ đầu tiên là 11,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ ba (3) tháng một (1) lần, bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất vay bằng đồng Việt Nam dành cho khách hàng lớn, kỳ hạn vay trên 12 tháng do Ngân hàng TMCP Quân Đội công bố. Khoản vay được bảo đảm bằng toàn bộ phần vốn góp của Tập đoàn trong Công ty con và quyền sử dụng đất của dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.



## 24 VAY (tiếp theo)

(xiii) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng cho vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 2.000.000.000.000 đồng, có thời hạn bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ ba (03) tháng một (1) lần theo nguyên tắc bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.

(xiv) Đây là các khoản vay có tổng hạn mức là 41.000.000 đô la Mỹ do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 là đại lý và đại diện nhận xử lý tài sản đảm bảo, gồm 2 khoản vay như sau:

- Khoản vay bằng đô la Mỹ được thu xếp bởi Ngân hàng Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade Filiale Deutschland (20 triệu đô la Mỹ) và Ngân hàng Maybank International - chi nhánh Labuan (20 triệu đô la Mỹ). Khoản vay có thời hạn ba mươi (30) tháng. Lãi suất vay được tính theo SOFR cộng với biên độ 5,5%/năm.

- Khoản vay bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1, có tổng số tiền cho vay theo hợp đồng là 23.000.000.000 đồng (tương ứng với 1 triệu đô la Mỹ), có thời hạn ba mươi (30) tháng. Khoản vay chịu lãi suất bằng lãi suất huy động tiền tiết kiệm kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam từ cá nhân cộng biên độ 4,5%/năm.

Khoản vay được đảm bảo bằng một phần tài sản thuộc dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, dư nợ của khoản vay là 972.200.000.000 đồng.

(xv) Đây là khoản vay bằng Đồng Việt Nam với số tiền vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 350.000.000.000 đồng từ Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam), có thời hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này chịu lãi suất cho vay cơ sở xác định bằng cách tham khảo mức lãi suất Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) cộng bổ cộng (+) 2,3%/năm. Lãi được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.

## 24 VAY (tiếp theo)

(\*\*) Chi tiết số dư cuối kỳ của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
<b>(a) Phát hành trái phiếu ngắn hạn</b>		
<b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	7.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (ii)	1.300.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh (iii)	1.100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (iv)	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (v)	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (vi)	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (vii)	1.000.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (viii)	864.003.400.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (ix)	650.000.000.000	450.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (x)	625.700.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xi)	600.000.000.000	600.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (xii)	450.000.000.000	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xiii)	300.000.000.000	-
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xiv)	258.420.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xv)	245.000.000.000	150.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xvi)	220.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (xvii)	250.000.000.000	175.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành (xviii)	160.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xix)	157.300.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xx)	137.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (xxi)	125.000.000.000	125.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxii)	2.300.000.000	214.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxiii)	-	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxiv)	-	131.400.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	360.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	350.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta	-	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	-	1.290.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	-	1.000.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương	-	800.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	-	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank	-	200.000.000.000
	<u>18.445.323.400.000</u>	<u>7.595.400.000.000</u>

## 24 VAY (tiếp theo)

(\*\*) Chi tiết số dư cuối kỳ của các khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau: (tiếp theo)

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
<b>(b) Phát hành trái phiếu dài hạn</b>		
<b>Loại phát hành bằng mệnh giá</b>		
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore (xxv)	7.085.778.000.000	6.876.000.000.000
Dallas Vietnam Gamma Ltd. (xxvi)	4.620.000.000.000	-
Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore (xxvi)	1.154.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Tân Việt (xxvii)	2.194.814.200.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (xxviii)	1.500.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành (xxviii)	1.440.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xv)	1.405.000.000.000	1.650.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xi)	1.400.000.000.000	2.000.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxix)	1.300.000.000.000	1.300.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxii)	1.000.000.000.000	1.500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (xxx)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (xii)	650.000.000.000	1.100.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xxxi)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xxxii)	250.000.000.000	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxxiii)	200.000.000.000	400.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxiv)	23.000.000.000	459.900.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (xxii)	2.200.000.000	535.700.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	-	7.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (iv)	-	1.000.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (ix)	-	470.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (v)	-	1.000.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xiii)	-	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (xvi)	-	220.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (viii)	-	1.000.000.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta (xiv)	-	430.700.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công (xxi)	-	125.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (xx)	-	137.600.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (vi)	-	290.159.200.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (xvii)	-	250.000.000.000
	<u>25.724.792.200.000</u>	<u>29.295.059.200.000</u>

## 24 VAY (tiếp theo)

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS tư vấn, gồm ba (3) gói Trái Phiếu có tổng mệnh giá 7.000.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu 1: Tổng giá trị mệnh giá 3.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 2: Tổng giá trị mệnh giá 1.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: Tổng giá trị mệnh giá 2.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.

Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi suất cố định trong kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm, sau đó sẽ được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần với lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định theo nguyên tắc bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,9%/năm. Trong đó, lãi suất tham chiếu là lãi suất tiết kiệm thường dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn mười hai (12) tháng (hoặc tương đương) được công bố tại ngân hàng tham chiếu tại ngày xác định lãi suất. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được đảm bảo bằng quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương thu xếp. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.300.000.000.000 đồng. Trái phiếu có kỳ hạn mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành, chịu mức lãi suất cho bốn (04) kỳ tính lãi đầu tiên là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,28%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông và quyền tài sản phát sinh liên quan đến phân khu thuộc dự án tại Phan Thiết.

(iii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh, bao gồm hai (2) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.100.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 1.100.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2023.

Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi ba (3) tháng đầu tiên bằng 12%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh lãi suất đó cộng biên độ 4,65%/năm nhưng không thấp hơn 12%/năm. Lãi suất tham chiếu được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng hoặc tương đương (trả lãi cuối kỳ) do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sở giao dịch) công bố. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản hình thành trong tương của một phần dự án tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Trái phiếu 1 đã được tất toán.

(iv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 2 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(v) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(vi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 5 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(vii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam làm đại lý phát hành, phát hành ngày 17 tháng 3 năm 2022 có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

447  
CÔNG TY  
HÀNG  
NỘI  
ỐC  
V  
HỒ

## 24 VAY (tiếp theo)

(viii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(ix) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.300.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 11,75%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,25%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, dư nợ trái phiếu còn lại là 650.000.000.000 đồng.

(x) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 625.700.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xi) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (4) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.600.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 800.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Trái phiếu 1 đã được tất toán.

(xii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn. Gói trái phiếu có tổng giá trị 1.350.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5,0%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 12 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.

(xiii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 300.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 6 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xiv) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá tối đa 500.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 3 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 430.700.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, dư nợ trái phiếu còn lại là 258.420.000.000 đồng.

53-C  
ĐẦU TƯ  
A  
CH

## 24 VAY (tiếp theo)

(xv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm năm (5) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.950.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 150.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022.
- Trái phiếu 2: tổng giá trị 245.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái phiếu 3: tổng giá trị 610.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái phiếu 4: tổng giá trị 610.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.
- Trái phiếu 5: tổng giá trị 335.000.000.000 đồng, thời hạn 72 tháng, đáo hạn vào năm 2026.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, dư nợ còn lại của các trái phiếu này là 1.650.000.000.000 đồng.

(xvi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 220.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xvii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn có tổng mệnh giá 500.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào năm 2023. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 5%/năm. Lãi suất cơ sở là lãi suất tiền gửi "Tiết kiệm Đại Chúng" nhận lãi cuối kỳ cao nhất tại Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam dành cho khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn mười hai (12) tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông.

(xviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành vào tháng 1 năm 2022, với tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân thông thường bằng Đồng Việt Nam (trả lãi cuối kỳ) kỳ hạn mười hai (12) tháng, không rút trước hạn theo biểu lãi suất niêm yết của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng (+) biên độ 2%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền phát triển một dự án tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và cổ phần của Công ty chủ đầu tư dự án thuộc sở hữu của cổ đông.

(xix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam tư vấn. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VNĐ/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 157.300.000.000 đồng, thời hạn 18 tháng, đáo hạn vào tháng 9 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 9,8%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xx) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh làm đơn vị thu xếp vốn, có tổng mệnh giá tối đa là 1.000.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 7 năm 2023, chịu mức lãi suất cố định 11%/năm. Trái phiếu không có tài sản bảo đảm. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 137.600.000.000 đồng.

(xxi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công ("TCSC") làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào tháng 8 năm 2023, mua lại sau 12 tháng là 125.000.000.000 đồng và sau 24 tháng là 125.000.000.000 đồng, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.



## 24 VAY (tiếp theo)

(xxii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (04) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.068.000.000.000 đồng. Tổng giá trị phát hành thành công tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 749.700.000.000 đồng, bao gồm:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2022.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 214.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 107.700.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và một phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Tổng dư nợ trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 4.500.000.000 đồng, bao gồm:

- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 2.300.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 1.200.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 1.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

(xxiii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm bốn (04) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 2.000.000.000.000 đồng, bao gồm:

- Trái Phiếu 1: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2025.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 24 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 4: tổng giá trị 500.000.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, đáo hạn vào năm 2022.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp của Công ty Chủ đầu tư dự án.

(xxiv) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn có tổng mệnh giá 657.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 6 năm 2025. Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến một dự án tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, và toàn bộ cổ phần của một công ty con. Dư nợ trái phiếu còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 23.000.000.000 đồng.

(xxv) Đây là khoản huy động vốn bằng việc phát hành 1.500 Trái Phiếu Chuyển Đổi vào ngày 16 tháng 7 năm 2021 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng đô la Mỹ cho các nhà đầu tư quốc tế do The Bank of New York Mellon - chi nhánh London với tư cách là Đại lý Ủy thác và ngân hàng Credit Suisse - chi nhánh Singapore thu xếp và làm đại lý phát hành. Gói Trái Phiếu Chuyển đổi có tổng giá trị 300.000.000 đô la Mỹ với mệnh giá 200.000 đô la Mỹ/Trái Phiếu, sẽ đáo hạn vào ngày 16/07/2026 ("Ngày Đáo Hạn"), chịu Lãi Trái Phiếu là 5,25%/năm, được trả 6 tháng/lần và Lãi Mua Lại là 6%/năm, được tính trên cơ sở 6 tháng/lần. Trái Phiếu không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 135.700 đồng/cổ phần, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 33.915,9912 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và được điều chỉnh thành 85.000 đồng/cổ phần tại ngày 19 tháng 1 năm 2022, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi là 54.145 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi và có thể được điều chỉnh trong các trường hợp sau: (1) do thực hiện các sự kiện doanh nghiệp dẫn đến điều chỉnh giá trị cổ phần, và/hoặc (2) do điều chỉnh giảm tương ứng với biến động giá giảm của cổ phần NVL với mức điều chỉnh không quá 80% Giá Chuyển Đổi Ban Đầu, tương đương 108.560 đồng/cổ phần.

## 24 VAY (tiếp theo)

(xxvi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành 5.543 Trái Phiếu Chuyển Đổi và 231 Trái Phiếu Không Chuyển đổi kèm chứng quyền vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 ("Ngày Phát Hành") theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI là tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán, Đại lý phát hành, Đại lý Lưu Ký và Quản lý Chuyển Nhượng Trái Phiếu. Gói Trái Phiếu Chuyển Đổi có giá trị 5.543 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 10%/năm, không có tài sản bảo đảm và có thể chuyển đổi thành cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL) bắt đầu từ ngày tròn 41 ngày kể từ Ngày Phát Hành cho đến ngày thứ mười trước Ngày Đáo Hạn. Giá Chuyển Đổi Ban Đầu được xác định bằng 93.960 đồng/cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ chuyển đổi 10.643 cổ phiếu/Trái Phiếu Chuyển Đổi. Gói Trái Phiếu Kèm Chứng Quyền có giá trị 231 tỷ đồng với mệnh giá 1 tỷ đồng/Trái Phiếu, kỳ hạn 10 năm, lãi suất cố định trong kỳ hạn 8%/năm, được đảm bảo thứ cấp bằng cổ phần và phần vốn góp tại hai dự án. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền ban đầu là 76.984 đồng/cổ phiếu và tỷ lệ thực hiện chứng quyền ban đầu là 1,31 cổ phiếu/chứng quyền. Giá cổ phiếu thực hiện chứng quyền và tỷ lệ thực hiện chứng quyền có thể được điều chỉnh khi xảy ra một số sự kiện theo thông lệ trên thị trường và thỏa thuận với nhà đầu tư.

(xxvii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt thu xếp. Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, với mệnh giá 100.000 VND/ trái phiếu và có tổng mệnh giá phát hành thành công là 2.300.000.000.000 đồng. Trái phiếu có kỳ hạn sáu mươi (60) tháng kể từ ngày phát hành, chịu mức lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của một công ty con và hợp đồng tiền gửi.

(xxviii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 1.500.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 3 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xxix) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn, có tổng mệnh giá tối đa 1.300.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 12 năm 2031. Lãi suất cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 10%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất tham chiếu tại thời điểm điều chỉnh cộng 3,5%/năm. Lãi suất tham chiếu là lãi suất cao nhất của lãi suất huy động dân cư bằng Đồng Việt Nam đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội công bố tại website chính thức của Ngân hàng TMCP Quân Đội tại thời điểm 11:00 giờ sáng Ngày Xác Định Lãi Suất. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản thuộc dự án tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án.

(xxx) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn, có tổng mệnh giá tối đa 1.000.000.000.000 đồng, ngày đáo hạn cuối cùng vào ngày 4 tháng 11 năm 2024. Lãi suất cho kỳ tính lãi đầu tiên cố định bằng 12,5%/năm. Lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo được điều chỉnh ba (3) tháng một (1) lần và bằng lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh cộng 4,5%/năm. Lãi suất cơ sở do Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam công bố từng thời kỳ. Trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của hai dự án tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

(xxxi) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam tư vấn, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 500.000.000.000 đồng, đáo hạn vào tháng 2 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm. Trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

(xxxii) Đây là khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam, do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam làm đại lý phát hành, có tổng mệnh giá phát hành thành công là 250.000.000.000 đồng đáo hạn vào tháng 4 năm 2024, chịu mức lãi suất cố định 10,5%/năm.



## 24 VAY (tiếp theo)

(xxxiii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam cho Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn bao gồm ba (03) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 600.000.000.000 đồng, bao gồm:

- Trái phiếu 1: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào năm 2023.
- Trái Phiếu 2: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 48 tháng, đáo hạn vào năm 2024.
- Trái Phiếu 3: tổng giá trị 200.000.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, đáo hạn vào năm 2025.

Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, sau đó lãi suất được thả nổi, điều chỉnh 03 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tiết kiệm thông thường bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn mười hai (12) tháng, lãi trả sau của Ngân hàng TMCP Quân Đội cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Khoản huy động này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh liên quan đến dự án tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; phần vốn góp trong Chủ đầu tư dự án và toàn bộ phần vốn góp trong công ty mẹ của Chủ đầu tư dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, dư nợ trái phiếu còn lại là 200.000.000.000 đồng.

(\*\*\*) Chi tiết số dư cuối kỳ vay từ bên thứ ba được trình bày như sau:

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>		
Seatown Private Credit Master Fund (i)	769.445.250.000	137.520.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova (ii)	214.762.630.534	551.078.026.790
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	130.515.000.000	-
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore	-	1.329.360.000.000
Khác (ii)	2.657.291.554.315	2.592.244.865.673
	<u>3.772.014.434.849</u>	<u>4.610.202.892.463</u>
<b>(b) Vay dài hạn</b>		
Credit Opportunities III Pte. Limited (iv)	2.373.000.000.000	-
Seatown Private Credit Master Fund (i)	1.573.417.650.000	1.230.804.000.000
Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore (iii)	1.174.635.000.000	-
Stark1st Co. Ltd. (v)	1.186.500.000.000	1.146.000.000.000
Khác	-	300.000.000.000
	<u>6.307.552.650.000</u>	<u>2.676.804.000.000</u>

(i) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 110.000.000 đô la Mỹ với Seatown Private Credit Master Fund và/hoặc một/các bên cho vay khác. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 14%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng khoản thu được còn lại sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo cho một khoản vay trong nước liên quan đến một dự án ở Đồng Nai. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay đã được giải ngân 110.000.000 đô la Mỹ. Dư nợ còn lại của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 98.730.000 đô la Mỹ.

(ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, có thời hạn từ 5 tháng tới 12 tháng, chịu lãi suất từ 3,6%/năm đến 13,5%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(iii) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore. Lãi suất vay được tính theo SOFR cộng với biên độ 5,76%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay đã được giải ngân 55.000.000 đô la Mỹ.

(iv) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 100.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Credit Opportunities III Pte. Limited. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ ba (3) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 18 tháng 8 năm 2025. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cổ đông.

## 24 VAY (tiếp theo)

(v) Đây là khoản vay theo HĐTD có hạn mức tối đa 50.000.000 đô la Mỹ được thu xếp bởi Stark1st Co. Ltd. Lãi suất vay là 6,0%/năm và được trả định kỳ sáu (6) tháng một (1) lần. Khoản vay sẽ đến hạn vào ngày 15 tháng 7 năm 2024. Công ty phải trả thêm một khoản tiền đủ để đảm bảo cho bên cho vay nhận được IRR mục tiêu là 11,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần sở hữu của cổ đông công ty và các bên bảo đảm.

## 25 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo.

## 26 VÒN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

## (a) Số lượng cổ phiếu

	31/12/2022		31/12/2021	
	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	1.950.104.538	-	1.930.421.319	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.950.104.538	-	1.930.421.319	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.950.104.538	-	1.930.421.319	-

## (b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Cổ phần thường	Cổ phần ưu đãi	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2021	986.285.297	-	986.285.297
Phát hành cổ phần thường	77.569.358	-	77.569.358
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	23.836.430	-	23.836.430
Phát hành cổ phiếu thường từ thặng dư vốn cổ phần	385.914.534	-	385.914.534
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	456.815.700	-	456.815.700
Tại ngày 31/12/2021	1.930.421.319	-	1.930.421.319
Phát hành cổ phiếu thường theo chương trình ESOP 2021	19.304.200	-	19.304.200
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	379.019	-	379.019
Tại ngày 31/12/2022	1.950.104.538	-	1.950.104.538

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng trên một cổ phần.

301  
CỘT  
CỔ  
ĐỒ  
ĐỊ  
N  
PH

## 27 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Cổ phần thường VND	Cổ phần ưu đãi VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	9.862.852.970.000	-	3.970.259.281.026	12.051.422.037.059	25.884.534.288.085
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	3.224.687.028.176	3.224.687.028.176
Phát hành cổ phần thường	775.693.580.000	-	3.816.412.413.600	-	4.592.105.993.600
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	238.364.300.000	-	1.096.588.960.000	-	1.334.953.260.000
Phát hành cổ phiếu thường từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	3.859.145.340.000	-	(3.859.145.340.000)	-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	4.568.157.000.000	-	-	(4.568.157.000.000)	-
Chi phí liên quan đến việc phát hành cổ phiếu	-	-	(890.000.000)	-	(890.000.000)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	(427.791.622)	(427.791.622)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	19.304.213.190.000	-	5.023.225.314.626	10.707.524.273.613	35.034.962.778.239
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	2.263.942.446.724	2.263.942.446.724
Phát hành cổ phần thường theo chương trình ESOP 2021 (i)	193.042.000.000	-	(50.000.000)	-	192.992.000.000
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (ii)	3.790.190.000	-	28.426.610.000	-	32.216.800.000
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	19.180.215.075	19.180.215.075
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	19.501.045.380.000	-	5.051.601.924.626	12.990.646.935.412	37.543.294.240.038

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 11/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVVG ngày 27 tháng 4 năm 2021, Nghị quyết số 05/2022-NQ.HĐQT-NVVG ngày 12 tháng 1 năm 2022 và Nghị quyết số 60/2022-NQ.HĐQT-NVVG ngày 18 tháng 4 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") năm 2021 với số lượng dự kiến là 19.304.200 cổ phiếu. Tại ngày 20 tháng 4 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 19.304.200 cổ phiếu phổ thông cho nhân viên với giá phát hành là 10.000 đồng/ cổ phiếu.

(ii) Theo hợp đồng phát hành trái phiếu chuyển đổi tại ngày 7 tháng 7 năm 2021, các thông báo yêu cầu chuyển đổi trái phiếu từ trái chủ, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 19/2021-NQ.ĐHĐCĐ-NVVG ngày 7 tháng 12 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 69/2022-NQ.HĐQT-NVVG ngày 23 tháng 5 năm 2022, Nghị quyết số 86/2022-NQ.HĐQT-NVVG ngày 30 tháng 6 năm 2022, Nghị quyết số 128/2022-NQ.HĐQT-NVVG ngày 22 tháng 11 năm 2022 Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông với tổng giá trị 1.400.000 Đô la Mỹ ("USD") tương ứng tỷ giá USD/VND sử dụng chuyển đổi trái phiếu ban đầu là 23.012 đồng. Vì vậy, số lượng cổ phần được phát hành là 379.019 cổ phần theo giá chuyển đổi cho mỗi cổ phần là 85.000 đồng. Theo đó, giá trị cổ phần phát hành được hạch toán vào vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần lần lượt là 3.790.190.000 đồng và 28.426.610.000 đồng.

## 28 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Biến động trong lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Số dư đầu năm	6.138.150.553.730	6.047.612.897.622
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	29.551.649.582	230.065.810.736
Tăng do mua mới, thành lập công ty con	1.282.005.169.641	47.949.030.188
Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong năm	(21.427.925.075)	(178.399.084.279)
Giảm do nhận cổ tức	(465.140.008)	(14.270.716.021)
Giảm do thoái vốn công ty con	(41.414.282.033)	5.192.615.484
Số dư cuối năm	<b>7.386.400.025.837</b>	<b>6.138.150.553.730</b>

## 29 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

## (a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ.

Chi tiết như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	2.263.942.446.724	3.224.687.028.176
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<b>2.263.942.446.724</b>	<b>3.224.687.028.176</b>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	1.945.077.423	1.773.201.036
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	<b>1.945.077.423</b>	<b>1.773.201.036</b>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<b>1.164</b>	<b>1.819</b>

## 29 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

## (b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho tổng của số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm trong kỳ đến từ việc chuyển đổi công cụ tài chính khác sang cổ phiếu phổ thông.

Chi tiết như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	2.263.942.446.724	3.224.687.028.176
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi (VND)	-	-
Các khoản điều chỉnh (VND) (*)	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>2.263.942.446.724</u>	<u>3.224.687.028.176</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	1.945.077.423	1.773.201.036
Số lượng cổ phiếu ưu đãi bắt buộc chuyển đổi (cổ phiếu)	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông tiềm năng (cổ phiếu) (*)	-	-
Bình quân số cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng (cổ phiếu)	1.945.077.423	1.773.201.036
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>1.164</u>	<u>1.819</u>

(\*) Công ty xem xét riêng từng đợt phát hành hoặc từng loại cổ phiếu phổ thông tiềm năng để xác định cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm. Cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm khi và chỉ khi việc chuyển đổi chúng thành cổ phiếu phổ thông sẽ làm giảm lãi hoặc tăng lỗ trên cổ phiếu.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có cổ phiếu tiềm năng nhưng không có tác động động suy giảm.

## 30 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

	31/12/2022	31/12/2021
Ngoại tệ các loại (USD)	<u>346.342</u>	<u>346.451</u>

## 31 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.220.972.455.307	13.510.749.082.446
Doanh thu tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	1.758.987.572.749	1.363.370.390.607
Doanh thu cho thuê tài sản	170.189.032.157	93.212.074.284
Doanh thu khác	1.564.893.332	3.722.453
	<u>11.151.713.953.545</u>	<u>14.967.335.269.790</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Chiết khấu thương mại	(1.671.012.601)	(24.737.131.125)
Giảm giá hàng bán	(87.403.785)	(31.211.939)
Hàng bán bị trả lại	(14.739.992.585)	(39.807.041.013)
	<u>(16.498.408.971)</u>	<u>(64.575.384.077)</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	9.204.561.450.121	13.446.173.698.369
Doanh thu thuần tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	1.758.987.572.749	1.363.370.390.607
Doanh thu thuần cho thuê tài sản	170.101.628.372	93.212.074.284
Doanh thu thuần khác	1.564.893.332	3.722.453
	<u>11.135.215.544.574</u>	<u>14.902.759.885.713</u>

## 32 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	5.188.142.648.823	7.462.058.175.341
Giá vốn tư vấn quản lý, phát triển dự án, tư vấn bán hàng và dịch vụ khác	1.455.793.818.674	1.215.921.237.785
Giá vốn cho thuê tài sản	143.359.804.385	89.172.783.916
	<u>6.787.296.271.882</u>	<u>8.767.152.197.042</u>

## 33 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	2.319.581.387.396	1.584.963.580.550
Lãi từ thoái vốn công ty con, công ty liên kết (*)	1.528.940.258.486	976.863.331.079
Lãi tiền cho vay	728.034.537.193	587.086.355.490
Lãi tiền gửi ngân hàng	360.393.742.534	220.894.805.571
Lãi do chênh lệch tỷ giá	38.960.455.784	211.677.483.289
Doanh thu hoạt động tài chính khác	36.224.032.910	63.160.143.670
	<u>5.012.134.414.303</u>	<u>3.644.645.699.649</u>

(\*) Đây là lãi từ thoái vốn tại nhóm công ty: Hạ tầng Sài Gòn, Khánh An và Carava Resort (Thuyết minh 1(vii)) và Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN (Thuyết minh 1(viii)).

## 34 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	2.467.928.757.006	1.728.685.664.843
Chi phí lãi vay	842.010.834.954	514.315.367.150
Lỗ do chênh lệch tỷ giá	531.249.064.344	27.745.079.367
Chi phí hoán đổi lãi suất hai đồng tiền	52.737.772.247	148.894.015.020
Chi phí phát hành trái phiếu	109.733.005.375	73.811.252.980
Chi phí liên quan đến khoản vay	72.772.386.932	1.320.524.777.973
Lỗ từ thoái vốn công ty con (*)	66.031.823	-
Chi phí tài chính khác	72.225.882.928	38.269.312.251
	<u>4.148.723.735.609</u>	<u>3.852.245.469.584</u>

(\*) Đây là lỗ từ thoái vốn tại Công ty TNHH Vườn Bách Thảo Hồ Tràm (Thuyết minh 3.2).

## 35 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Chi phí chương trình bán hàng	370.680.585.845	792.605.381.896
Chi phí nhân viên	5.337.266.824	25.155.357.985
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	86.691.992	24.408.485
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	26.362.098	13.028.750
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.859.250.365	4.755.483.857
Chi phí dịch vụ mua ngoài	522.234.495.858	449.308.045.453
Chi phí khác	30.725.429.046	19.233.792.162
	<u>932.950.082.028</u>	<u>1.291.095.498.588</u>

## 36 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 17)	843.115.373.971	821.342.997.750
Chi phí nhân viên quản lý	10.098.034.592	23.696.149.684
Chi phí vật liệu quản lý	2.481.290.170	665.008.482
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.662.844.211	1.303.973.728
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.209.892.949	14.735.922.733
Thuế, phí và lệ phí	3.059.879.817	662.914.830
Trích lập dự phòng	-	963.705.387
Chi phí dịch vụ mua ngoài	523.541.364.699	380.008.856.799
Chi phí khác	165.971.305.361	82.241.899.314
	<u>1.562.139.985.770</u>	<u>1.325.621.428.707</u>

## 37 THU NHẬP KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Lãi từ giao dịch mua rẻ (*)	1.269.807.885.843	2.253.144.014.762
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	380.711.428.308	100.970.480.641
Các khoản thu nhập khác	15.951.520.579	27.432.319.269
	<u>1.666.470.834.730</u>	<u>2.381.546.814.672</u>

(\*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, lãi từ giao dịch mua rẻ là phần chênh lệch giữa sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được cao hơn giá phí khoản đầu tư vào Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley và Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh (Thuyết minh 3.1).

## 38 CHI PHÍ KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng	231.018.838.012	430.416.259.601
Chi phí hỗ trợ, tài trợ	545.139.001	165.837.770.932
Các khoản chi phí khác	36.719.723.986	10.644.829.956
	<u>268.283.700.999</u>	<u>606.898.860.489</u>



## 39 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

## (a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	157.628.010.757	98.904.564.199
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(11.335.537.857.006)	(9.200.704.471.191)
Số dư đầu năm	(11.177.909.846.249)	(9.101.799.906.992)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 39(b))	(1.013.655.836.859)	(308.504.019.243)
Phát sinh do thoái vốn công ty con	208.121.832.027	3.296.967.926
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong năm (*)	(472.371.914.211)	(1.770.902.887.940)
Số dư cuối năm	<u>(12.455.815.765.291)</u>	<u>(11.177.909.846.249)</u>
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	159.289.770.559	157.628.010.757
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(12.615.105.535.850)</u>	<u>(11.335.537.857.006)</u>

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả năm 2022 là 20% (2021: 20%).

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cần trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

(\*) Đây là thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ hợp nhất kinh doanh trong năm.

03  
 C  
 C  
 Ặ P  
 Y P

## 39 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

## (b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	4.113.823.453.113	5.086.223.164.450
Thuế tính ở thuế suất 20%	822.764.690.623	1.017.244.632.890
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	168.623.074.794	164.268.599.550
Chi phí không được khấu trừ	5.538.943.745	2.613.524.502
Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5/11/2020	621.954.877.993	317.394.256.472
Sử dụng lỗ tính thuế	(161.930.573.737)	(63.376.418.457)
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	425.527.998.234	570.629.461.925
Chênh lệch lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần	196.744.861.668	76.029.110.917
Phản lỗ trong công ty liên kết	120.712.841	(56.843.765)
Lãi từ giao dịch mua rẻ công ty con trong năm	(253.961.577.169)	(450.628.802.952)
Thuế TNDN được miễn, giảm	(17.096.232)	(3.505.187.637)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	(5.036.555.953)	857.992.093
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	1.820.329.356.807	1.631.470.325.538
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	806.673.519.948	1.322.966.306.295
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 39(a))	1.013.655.836.859	308.504.019.243
	1.820.329.356.807	1.631.470.325.538

(\*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế có bao gồm loại trừ chi phí tính thuế TNDN theo tính toán của Tập đoàn. Số liệu này chưa qua kiểm tra của cơ quan thuế.

## 40 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	35.858.236.223.827	31.221.722.074.828
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.373.990.291.907	1.566.781.774.314
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	1.042.010.476.165	985.147.698.090
Chi phí nhân viên	769.889.529.143	854.255.315.844
Các chi phí khác	207.013.802.695	104.145.025.751
	<u>39.251.140.323.737</u>	<u>34.732.051.888.827</u>

## 41 THUYẾT MINH CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

## (a) Các giao dịch không bằng tiền trọng yếu ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Mua công ty con bằng các khoản phải trả	10.000.000.000	1.500.000.000.000
Phát hành cổ phần phổ thông từ thặng dư vốn cổ phần	-	3.859.145.340.000
Phát hành cổ phần phổ thông để hoán đổi nợ	32.216.800.000	1.334.953.260.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	4.568.157.000.000

## (b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Vay theo kế ước thông thường	13.732.720.967.831	18.888.386.481.788
Phát hành trái phiếu thường	10.581.907.618.546	10.231.845.812.516
Phát hành trái phiếu chuyển đổi	5.543.000.000.000	6.903.600.000.000

## (c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(16.345.679.268.769)	(17.630.156.136.016)
Thanh toán tiền trái phiếu phát hành	(11.691.776.600.000)	(7.804.556.749.000)

## 42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Tập đoàn có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Mối quan hệ	Tên
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công Nghiệp Sài Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành
Công ty liên kết	Công ty TNHH Sài Gòn Gòn
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư Phú Trí
Công ty liên kết	Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN (*)
Công ty thuộc sở hữu của cổ đông	Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security
Cổ đông lớn	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ
Bên liên quan của cổ đông lớn	Công ty Cổ phần NovaGroup Ông Bùi Cao Nhật Quân

## (a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
<b>i) Doanh thu bán hàng</b>		
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bền Thành	34.593.768.062	6.702.456.261
<b>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	9.430.960.000	4.335.920.000
<b>iii) Doanh thu tài chính</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN (*)	22.995.108.220	24.632.821.921

(\*) Từ ngày 30 tháng 6 năm 2022, công ty này không còn là công ty liên kết của Tập đoàn.

## 42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

## (a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

## iv) Thù lao của các thành viên của Hội đồng quản trị và tiền lương Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022	
		Tiền lương	Thù lao
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	61.290.323
Bùi Xuân Huy	Chủ tịch HĐQT - TGD	-	1.144.838.710
Nguyễn Ngọc Huyền	Thành viên HĐQT - TGD	-	30.000.000
Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT - PTGD	-	120.000.000
Nguyễn Đức Dũng	Thành viên HĐQT - GĐTC	-	30.000.000
Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Lê Quốc Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	-	300.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Nguyễn Ngọc Huyền	Tổng Giám đốc	4.081.980.826	-
Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc	409.090.909	-
Hoàng Thu Châu	Phó Tổng giám đốc	272.727.273	-
Dương Thị Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc	2.065.259.901	-
Võ Thị Cao Ly	Phó Tổng giám đốc	2.896.718.481	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	996.717.273	-
Nguyễn Đức Dũng	Giám Đốc Tài chính	2.363.272.727	-

Họ và tên	Chức danh	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2021	
		Tiền lương	Thù lao
Bùi Thành Nhơn	Chủ tịch HĐQT	-	1.200.000.000
Bùi Xuân Huy	Thành viên HĐQT - TGD	-	120.000.000
Hoàng Thu Châu	Thành viên HĐQT - PTGD	-	120.000.000
Phạm Tiến Văn	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Lê Quốc Hùng	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Nguyễn Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập HĐQT	-	600.000.000
Bùi Xuân Huy	Tổng Giám đốc	5.400.000.000	-
Hoàng Thu Châu	Phó Tổng giám đốc	3.600.000.000	-
Nguyễn Ngọc Huyền	Phó Tổng giám đốc	824.727.273	-
Huỳnh Minh Lâm	Kế toán trưởng	857.363.638	-
Nguyễn Thị Xuân Dung	Quyền Giám đốc Tài chính	888.636.364	-
Nguyễn Đức Dũng	Giám Đốc Tài chính	123.636.364	-

## 42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## (h) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
<b>i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển NSQ	24.422.370.000	30.410.645.644
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	3.541.365.174	1.811.676.778
	<u>27.963.735.174</u>	<u>32.222.322.422</u>
<b>ii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN (*)	-	158.600.000.000
	<u>-</u>	<u>158.600.000.000</u>
<b>iii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))</b>		
Công ty TNHH Sài Gòn Gòn	388.560.000.000	388.560.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành	33.815.948.266	33.815.948.266
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN (*)	-	24.632.821.921
	<u>437.375.948.266</u>	<u>462.008.770.187</u>
<b>iv) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))</b>		
Ông Bùi Cao Nhật Quân	76.000.000.000	76.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nova SQN (*)	-	209.500.000.000
Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn	-	75.400.000.000
	<u>76.000.000.000</u>	<u>360.900.000.000</u>
<b>v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 18)</b>		
Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security	1.206.748.800	615.472.000
	<u>1.206.748.800</u>	<u>615.472.000</u>
<b>v) Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần NovaGroup	995.467.405.733	-

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, công ty này không còn là công ty liên kết của Tập đoàn.

**43 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang, Tập đoàn phải trả mức tối thiểu trong tương lai như sau:

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Dưới 1 năm	29.462.522.135	100.844.095.823
Từ 1 đến 5 năm	29.901.476.497	169.339.780.914
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>59.363.998.632</u>	<u>270.183.876.737</u>

**44 CAM KẾT VỐN**

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định, dự án đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Chi phí xây dựng dự án	32.552.672.681.648	15.657.285.885.293
Chi mua tài sản cố định	-	30.218.288.537
	<u>32.552.672.681.648</u>	<u>15.687.504.173.830</u>

**45 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

*Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:*

Kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn hoạt động kinh doanh bất động sản và những hoạt động khác để hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản là trong một bộ phận kinh doanh duy nhất.

*Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:*

Hoạt động của Tập đoàn được phân bố ở trong nước. Tập đoàn không thực hiện theo dõi các thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định, các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 30 tháng 1 năm 2023.



Lê Huỳnh Minh Tân  
Người lập



Huỳnh Minh Lâm  
Kế toán trưởng



Phạm Nguyễn  
Người đại diện  
theo pháp luật ủy quyền  
Ngày 30 tháng 1 năm 2023

